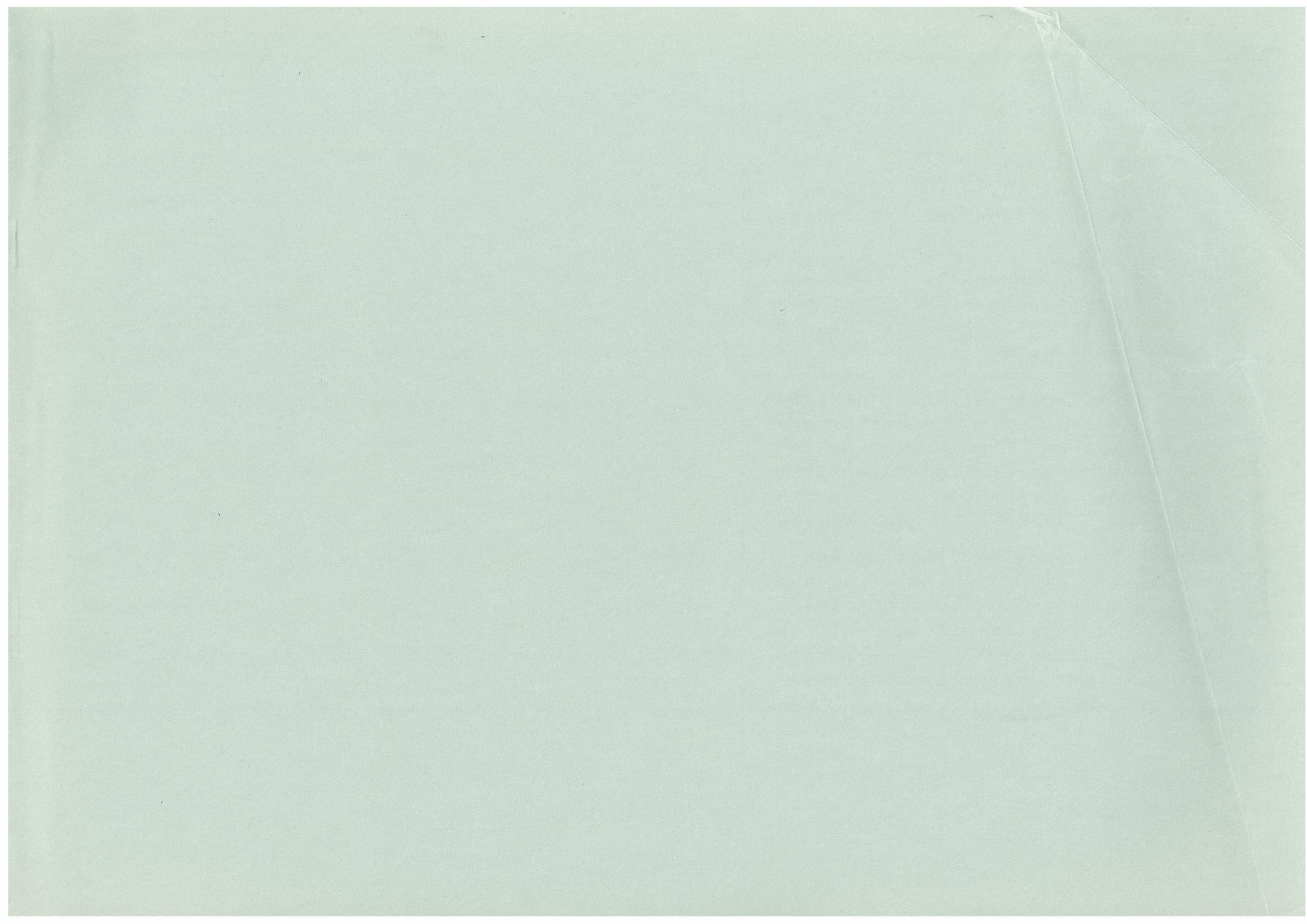


# 港北ニュータウン タウンセンター 海外都市開発研修 報告書

平成元年9月

港北ニュータウン タウンセンター 地権者代表者会議  
海外都市開発研修会



## はじめに

本報告書は、港北ニュータウンにおける「タウンセンター地区の街づくりに関する調査研究」の一環として行われた“欧州視察”の結果をとりまとめたものである。

タウンセンターは長年に亘る区画整理事業の進展によって概成時期を間近に控え、また、市の高速鉄道3号線の開通とセンター内の駅の開業も近づく中で、いよいよ本格的な街づくりの時期を迎えつつある。

こうした中で、タウンセンターの計画の見直し等の検討を、昭和62年に発足した「地権者世話人会」、それを昭和63年から発展的に引き継いだ「地権者代表者会議」において進めてきたが、その検討の一環として国内外の様々な事例収集、視察を行ってきた。

その内海外視察は昭和52年5月25日～6月5日に行われた北米視察に次いで今回で二度目であるが、前回のアメリカ、カナダ、そして今回の西ドイツ、イギリス、フランス、スペインを合わせると主要な先進諸国6ヶ国、12都市に及ぶものとなっている。

視察内容は単に商業開発を対象とするものに留まらず、ニュータウン開発や再開発一般、さらに業務開発地区や公園・広場、話題の建築物といった広範なものであり、港北ニュータウンの顔となる中心地区の形成に向けて、様々な機能が複合し、人々が集まる活気溢れるセンターをつくっていく上で大いに参考になるものであると考える。そういった意味で、今後センター地区の具体の街づくりの検討を深めていく中で、本報告書がその一助となれば幸である。

平成元年9月

## 視 察 団 名 簿

(順不同, 敬称略)

団 長	金子 保	横浜市港北区茅ヶ崎南3-8-21	☎ 045-942-2666
副団長	徳江 義治	横浜市緑区荏田町1324	☎ 045-911-0109
団 員	小島 喜一	横浜市港北区牛久保町1816	☎ 045-911-3930
	大久保 信正	横浜市港北区中川町2098	☎ 045-911-0019
	松澤 秀定	横浜市緑区荏田東4-12-8	☎ 045-911-3234
	関 敬一	横浜市港北区勝田南2-2-12	☎ 045-592-5956
	金子 三千男	横浜市港北区茅ヶ崎南3-6-17	☎ 045-942-3319
	鈴木 清	横浜市港北区大圃町263	☎ 045-591-3811
	岸 芳秋	横浜市港北区茅ヶ崎町914	☎ 045-941-3202
	三村 清一	横浜市緑区東方町1256	☎ 045-941-1067
	内野 正吾	横浜市緑区荏田東4-35-5	☎ 045-941-0925
	平野 泰二	横浜市緑区大熊町386	☎ 045-471-9703
	関 義和	横浜市港北区勝田町1216	☎ 045-941-8817
	池田 徹	横浜市緑区桂台2-13-9	☎ 045-982-7010
	深川 清治	横浜市港北区茅ヶ崎町602	☎ 045-942-2859
	清水 利光	横浜市中区港町1-1横浜市都市計画局港北ニュータウン建設部	☎ 045-671-2666
石田 英昭	横浜市中区港町1-1横浜市都市計画局港北ニュータウン建設部	☎ 045-671-2680	
嶋田 桂二	横浜市緑区荏田北1-5-5住宅・都市整備公団港北開発局	☎ 045-943-7310	
白井 一男	横浜市緑区荏田北1-5-5住宅・都市整備公団港北開発局	☎ 045-943-7381	
松井 雅彦	横浜市港北区茅ヶ崎町1820(株)港北都市開発センター	☎ 045-941-3663	
岡 利実	東京都新宿区四谷4-28-20パレエテルネル404(株)アルテップ	☎ 03-225-6170	
添乗員	照沼 隆利	横浜市西区北幸1-1-8横浜東洋ビル6F日本交通公社横浜支店	☎ 045-312-3341

クアリー・ショッピングセンター (ハンブルク) ▶



▼ドックランド・サリーキース  
・ショッピングセンター (ロンドン)



カテドラル▼  
(バルセロナ)



# 目 次

## はじめに

## 団員名簿

## 第 I 編 視察概要

- 1. 視察行程一覧表 ..... 6
- 2. 視察先一覧表 ..... 7
- 3. 視察結果概要 ..... 8

## 第 II 編 視察内容

- 1. ニュータウン----- (1) ミルトン・キーンズ ..... 1 8  
(2) セルジイ・ポントワーズ ..... 2 4
- 2. 再開発地区----- (1) ハンブルクのパサージュ ..... 3 0  
(2) クアリー ..... 3 7  
(3) ドックランド ..... 3 8  
(4) ラ・デファンス ..... 4 2  
(5) パーピカン ..... 4 8  
(6) コベントガーデン ..... 4 9  
(7) レ・アール ..... 5 0
- 3. 既存商店街----- (1) コロナーデン通り ..... 5 1  
(2) ランプラス通り ..... 5 2  
(3) リージェントストリート等 ..... 5 3  
(4) シャンゼリゼ通り ..... 5 5

- 4. 広場・公園等----- (1) ハンブルク市庁舎前広場 ..... 5 6  
(2) クラインガルテン ..... 5 6  
(3) グエル公園 ..... 5 8  
(4) レアール広場 ..... 5 9  
(5) リュクサンブール公園 ..... 5 9
- 5. シンボル建築等----- (1) ハンブルク市庁舎 ..... 6 0  
(2) ロイズ本社ビル ..... 6 0  
(3) ポンピドーセンター ..... 6 1  
(4) ルーブル美術館 ..... 6 2  
(5) バルセロナのオリンピック施設 ..... 6 3  
(6) ガウディの建築 ..... 6 4

## 第 III 編 視察を終えて

- 1. アンケートの結果 ..... 6 6
- 2. 意見交換会の記録 ..... 7 5

第I編 視察概要



## 2. 視察先一覧

種 類	都 市	ハンブルク (西ドイツ)	バルセロナ (スペイン)	ロンドン及びその周辺 (イギリス)	パリ及びその周辺 (フランス)
【ニュータウン】 ・商業系施設  ・業務系施設他		○シティ・ノード (新規開発業務地区)		○ミルトン・キーンズ ・セントラル・ミルトン・キーンズ  ・セントラル・ビジネス・エクステン ジ・オフィス	○セルジイ・ポントワーズ ・セルジイ・プレフェクチュール ・セルジイ・クリストフ駅前センター ・県庁, 市役所, 文化センター, 芸術 センター, オフィス 等
【再開発地区】 ・地区更新型 (立地施設)		○ハンザ・フィアテル (商業施設) ○ゲンゼ・マルクト (商業施設)		○バービカン ・芸術センター ・業務施設 ・高層住宅 等	○ラ・デファンス ・業務施設, 新凱旋門 ・レ・カトル・タン (商業施設) ○レ・アール ・フォーラム・デ・アル (商業施設, 文 化施設, 公益施設 等)
・地区修復型 (立地施設)		○ハンブルガー・ホフ (商業施設) ○カウフマンズ・ハウス (商業施設) ○ギャラリー (商業施設)		○コベント・ガーデン ・商業施設 ・劇場 等	
・複合型 (立地施設) [地区更新+地区修復]		○クアリー (商業施設)		○ドックランド ・商業・業務・住宅・文化施設等が 複合立地	
【既存商店街】 ・路線型		○コロナーデン通り ○運河沿いのコロナーデ	○ランブラス通り	○リージェント・ストリート ○ニュー&オールド・ボンド・ストリート ○スローン・ストリート	○シャンゼリゼ
・パサージュ型		○再開発商業施設内のパサージュ		○バーリントン・アーケード ○ロイヤル・アーケード ○ピカデリー・アーケード	
・デパート他			○サン・ホセ市場	○リバティ・デパート	
【広場・公園等】		○市庁舎前広場	○レアール広場 ○グエル公園	○ハイド・パーク ○トラファルガー広場	○リュクサンブール公園
【その他特徴のある施設・街並 など】		○市庁舎 ○中央駅 ○クラインガルテン	○オリンピック施設群 ○ガウディの建築 ・サグラダ・ファミリア教会 ・カサ・ミラ, カサ・バトリヨ ○カテドラル ○市庁舎, 自治統領事	○ロイズ本社ビル ○バッキンガム宮殿 ○プライベート・ガーデン	○ポンピドーセンター ○ルーブル美術館 ○ボフィルの住宅 ○エッフェル塔 ○ノートルダム寺院 ○凱旋門

3. 視察結果概要

ハンブルク（西ドイツ）

NO. 1

月 日	時 刻	視 察 先	視 察 状 況	備 考
5月10日（水）	午後 2:00 午後 11:00	成田発（BA8-ロンドン経由-LH1623） ハンブルク着		<P: 視察内容参照頁>
5月11日（木）	午前 10:00	●公式訪問 [ハンブルク建設局]	都市計画担当部長 ピーター・イリス氏による説明 *長時間にわたり市の概要と商業政策について 詳しい説明を受ける。 ・ハンブルク市の歴史と産業, 住宅政策 ・商業の発展経緯と施設展開 等 *活発な質疑応答がなされる。 ・特に、商業施設の展開に対する市の関与の 状況, 施設と土地の関係に関心が持たれた。	P 30
	11:45	[現地視察] ・ハンザ・フィアテル（パサージュ） ・カウフマンズ・ハウス（パサージュ）	説明を受けながらの見学	P 33 P 36
	午後 12:30	○市庁舎, 市庁舎前広場	昼食を兼ねる	P 56
	2:00	○ヴァンスベック・マルクトの ショッピングセンター「クアリー」	開発会社“ベル+ドクターライツェ社”の広報担当者 に詳しく説明を受けながら見学 *倉庫の再開発によってつくられた商業施設	P 37
	4:00	○クラインガルテン（都市居住者の郊外菜園）	好運にも利用者と話しが出来、内部を見せてもらう	P 56
	5:00	○外アルスター湖周辺の高級住宅地, 外国公館等	車窓より	

月 日	時刻	視 察 先	視 察 状 況	備 考
5月12日(金)	午前 8:30	○市内中心市街地の視察 ・コロナーデン通り (歩行者専用道路のショッピングモール) ・ゲンゼ・マルクト・パサージュ ・ハンブルガー・ホフ (パサージュ) ・市庁舎前広場+ウォーター・フロント ・運河沿いのコロナーデ ・ギャラリー (パサージュ) ・ハンブルク中央駅 (駅舎)	パサージュを中心としたショッピングモールや商業施設を全て歩いて見学 *早朝のため開いている店舗が少ないことが残念であったが、商業空間のつくられ方はかなりしっかり見る事ができた。	<P:視察内容参照頁>  P51 P35 P34
	11:00	○シティ・ノード (新規開発の業務地区)	車窓より  *空港へ向かう途中回り道して寄ったが、時間もないことからバスから見るだけであった。	P32 P36
	午後 1:15	ハンブルク発 (I B521)		
	3:50	バルセロナ着		

月 日	時 刻	視 察 先	視 察 状 況	備 考
5月13日(土)	午前 9:30	○モンジュイックの丘 ・オリンピック・スタジアム ・スポーツ・パレス ・体育大学 等	建設現場には入れないことから、丘の上から施設建設の状況を視察する。	<P:視察内容参照頁> P63
	10:00	○ガウディの作品 ・カサ・ミラ, カサ・パトリヨ ・グエル公園	車窓より 公園内を歩いて視察したが、市街を見渡せるガウディ作のベンチに修復工事のため入れず残念。	P64 P58
	11:45	・サグラダ・ファミリア教会	内部の大部分がまだ工事中であるが、出来上がっている塔の一つに登ることができた。	P64
	午後 12:45	昼食		
	2:30	○ランブラス通り (シンボルロード)	コロンブスの塔からサン・ホセ市場まで歩いて視察。 *中央に広い歩行者空間があり、両側が車道になっているタイプの道路で、街路樹(プラタナス)も大きく豊かである。	P52
		○レアール広場	*建物に囲まれた、コンパクトにまとまった広場で、ガウディの街灯がある。	P59
		○ラ・ボケリア (サン・ホセ市場)	*市内最大の市場で、地中海の新鮮な魚と果物が売られ、活気がある。	P59
	8:30	○カテドラル (カタルーニャ・ゴシックの大寺院 =シンボル建築) ○市庁舎, 自治統領事, サン・ハイメ広場	13~15世紀に建てられたゴシック地区の中心に位置し、市を代表する建築となっている。 外観のみ。広場を囲むゴシック様式の建築。	

月 日	時 刻	視 察 先	視 察 状 況	備 考
5月14日(日)	午前 10:10 11:10	バルセロナ発 (IB618) ロンドン着		<P: 視察内容参照頁>
5月14日(日)	午後 1:00	○セント・キャサリン・ドック (ドックランド・再開発地区)	昼食を兼ねる (ディッケンズ・イン) * ヨットハーバーを取り囲むようにつくられた 各種の施設や住宅がまだ新しく、施設建設も 盛んに行われている。	P 40
	3:00	○ロイズ・ビル (近代的な業務ビル)	近くの広場から外観のみを視察。	P 60
	3:30	○バービカン (再開発地区)	中央の広場からアートセンター、劇場、教会、女 学校、ローマの壁、超高層住宅などを視察する。	P 48
	3:45	○市内視察	バスにて一巡 * 車窓よりー・セントポール寺院 ・トラファルガー広場 ・国会議事堂 ・ウェストミンスター寺院 ・ロンドン塔 等	

月 日	時 刻	視 察 先	視 察 状 況	備 考
5月15日(月)	午前 9:00	●公式訪問 [ミルトン・キーンズ開発公社]	日本担当部長 デビット・スタブラー氏による説明 * 開発の経緯と計画の概要 ・ビデオを交えながら、東京との図上比較など によって解り易く説明 ・「計画」と「実態」について * 活発な質疑応答がなされる ・土地所有形態の変遷と開発形態について ・行政形態について ・センター地区の開発について	<P: 視察内容参照頁> P 18
	10:30	[現地視察] ・NT内住宅地, 産業地区 等一巡 ・セントラル・ミルトン・キーンズ * ショッピングセンター フードセンター シネマコンプレックス等	説明を受けながらの見学 * 歩きながらではあったが、活発に質問が行われていた	
	午後 12:00	バス内で昼食		
	2:00	●公式訪問 [ドックランド開発公社]	広報担当 アンナ・モファット氏による説明 * 再開発の経緯 ・現在進められている計画の概要 ・地域住民との関係について ・ビデオは誘致企業向けであった ・全体計画・ゾーニング等がないことから、説明は比較的簡単	P 38

月 日	時 刻	視 察 先	視 察 状 況	備 考
		<p>[現地視察]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アイル・オブ・ドッグス</li> <li>・ライト・レイルウェイ (新交通システム)</li> <li>・キャナリー・ウォーフ</li> <li>・バトラーズ・ウォーフ</li> <li>・サリー・ドック</li> </ul> <p>*住宅地</p> <p>ショッピングセンター「サリー・キース」</p>	<p>進出企業の立地状況などを視察しながら、バスにて一巡</p> <p>*広大な地域で大規模な工事が展開しており、数年後には一気に様々な施設が出来上がることが予感される</p> <p>*ショッピングセンターの中に入って視察する</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・郊外の住宅地内に立地する比較的大きな商業施設</li> </ul> <p>注) この日は終日全面的な交通ストライキのため、バスによる団体行動以外は身動きがとれない状況であった。</p>	

月 日	時 刻	視 察 先	視 察 状 況	備 考
5月16日(火)	午前 9:30	○コベント・ガーデン (ショッピングセンター)	短時間ではあったが、内部に入って視察した。 *市場の再開発によってつくられた商業施設 *早朝のため大部分の店舗が閉まっており、商業施設としての賑わいは見ることが出来なかった	<P:視察内容参照頁> P49
	9:45	○リージェント・ストリート (商店街) ○ピカデリー・スクエア (商店街)	車窓より 同上	P53
	9:50	○ショッピング・ストリート等の視察 ・ニュー・ボンド・ストリート (商店街) ・オールド・ボンド・ストリート (商店街) ・アーケード *バーリントン・アーケード ロイヤル・アーケード ピカデリー・アーケード ・リバティ・デパート	視察団全員ではなかったが、ロンドンの中心商業地区を歩いて視察 *有名店が軒を連ねるストリート、建物内の通り抜けをうまく活かしたアーケードは、いずれも洗練された“通り”を形成している	P53
	11:00	○バッキンガム宮殿	車窓より	
	11:20	○プライベート・ガーデン	車窓より	
	11:30	○チェルシーのスローン・ストリート (ショッピング・ストリート) ○ハイド・パーク	ハイド・パーク周辺の高級ブティック街と高級住宅地を歩いて視察 車窓より	
	午後 2:30	ロンドン発 (BA312)		
	4:30	パリ着		

月 日	時 刻	視 察 先	視 察 状 況	備 考	
5月17日(水)	午前 10:00	<p>●公式訪問</p> <p>[セルジイ・ポントワーズ整備公社]</p> <p>[現地視察]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・セルジイ・プレフェクチュール地区</li> <li>・ベルサン・ド・オーティル地区</li> <li>・セルジイ・クリストフ地区</li> </ul> <p>* 駅前ショッピングセンター ボフィルの住宅</p>	<p>市の広報担当 クワンドレ氏による説明</p> <p>* バスで現地を廻りながら説明を受ける</p> <p>・ 計画の経緯と進捗状況について</p> <p>住宅地と小学校、近隣センターをバスを降りて視察 歩いて視察</p> <p>* この地域はフランス人が少なく、様々な人種が 住んでおり、ニュータウン居住者の階層に偏り がみられる</p>	<p>&lt; P : 視察内容参照頁 &gt;</p> <p>P 25</p>	
	午後 12:00				
	12:50	○シャンゼリゼ (シンボルロード, 商店街)	車窓より	P 55	
	1:00	昼食			
	2:30	<p>●公式訪問</p> <p>[ラ・デファンス整備公社]</p>	<p>建築局都市計画担当 レミ・メイソン氏による説明</p> <p>* 開発の経緯と計画内容, 計画の変遷について</p> <p>模型等を見ながら説明を受ける</p> <p>・ 30年に及ぶ計画の大きな移り変わり (1~3 期) が時代を反映して興味深い</p>	P 42	
3:15	<p>[現地視察]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務ビル, テット・デファンス</li> <li>・ 人工地盤による広場</li> <li>・ ショッピングセンター「レ・カトル・タン」</li> </ul>	<p>超高層のオフィスビルや最新の凱旋門に囲まれた 極めて人工的な広場と商業施設を歩いて視察</p> <p>* ショッピングセンターは比較的コンパクトにま とまった施設であった</p>			

月 日	時 刻	視 察 先	視 察 状 況	備 考
5月18日(木)	午前 9:00	○エッフェル塔 ○改造後のルーブル美術館 ・「ガラスのピラミッド」(エントランスホール)	シャン・ド・マルス公園から 中庭に出来た新しいエントランスを外側から視察 * I. M. ペイによる話題作で、周囲を取り囲む ルーブル宮とは対照的な作品	<P: 視察内容参照頁> P62
		○レ・アール * フォーラム・デ・アール (ショッピングセンター)	バスを降りて短時間の視察 * 市場の再開発による商業施設 ・早朝のため店舗がほとんど閉まっており、商業施設としての賑わいは見られず	P50
		○ポンピドー・センター(広場, 近代的建築)	内部には入れなかったが、ロイズビルと同じ設計者による外観を視察 * 建物前の広場はよくデモ会場として使われると いうことで、当日も看護学校のデモがあった	P61
		○市内視察	バスにて一巡り 市庁舎/凱旋門/シャンゼリゼ通り/オペラ座 通り 等	
	12:30	昼食		
	午後 2:00	○リュクサンブール公園	木立ちの多い広大な公園 * 宮殿(現上院議場)前の並木と広場が美しい	P59
	2:15	○ノートルダム寺院(シンボル建築)	フランス・ゴシックの大聖堂で、内部も見学	
5月19日(金)	午前 8:30	●総括ミーティング	・総括的整理/感想等意見交換 ・団長, 副団長によるあいさつ及びまとめ	
	午後 12:30	パリ発(AF812-ロンドン経由-B A7)		
5月20日(土)	午前 11:20	成田着		

第II編 視察内容

# 1. ニュータウン

## (1) ミルトン・キーンズ

### ■公式訪問先

○ミルトン・キーンズ開発公社

MILTON KEYNES DEVELOPMENT CORPORATION

Saxon Court 502, Avebury Blvd., Central Milton Keynes, MK9 3HS

・担当：日本担当部長 デビッド・スタブラー氏

David Stabler: Manager-Japan Operations

### ■ミルトン・キーンズの計画概要

○「東南部イングランド調査報告 (South East Study, MHLG, 1964)」の中で位置付けられ、1967年に開発公社が設立されて建設が進められている、イギリス最大のニュータウン。

・計画面積 8,760 ha

・計画人口 220,000 人 (現在約14.5万人)

### ○位置

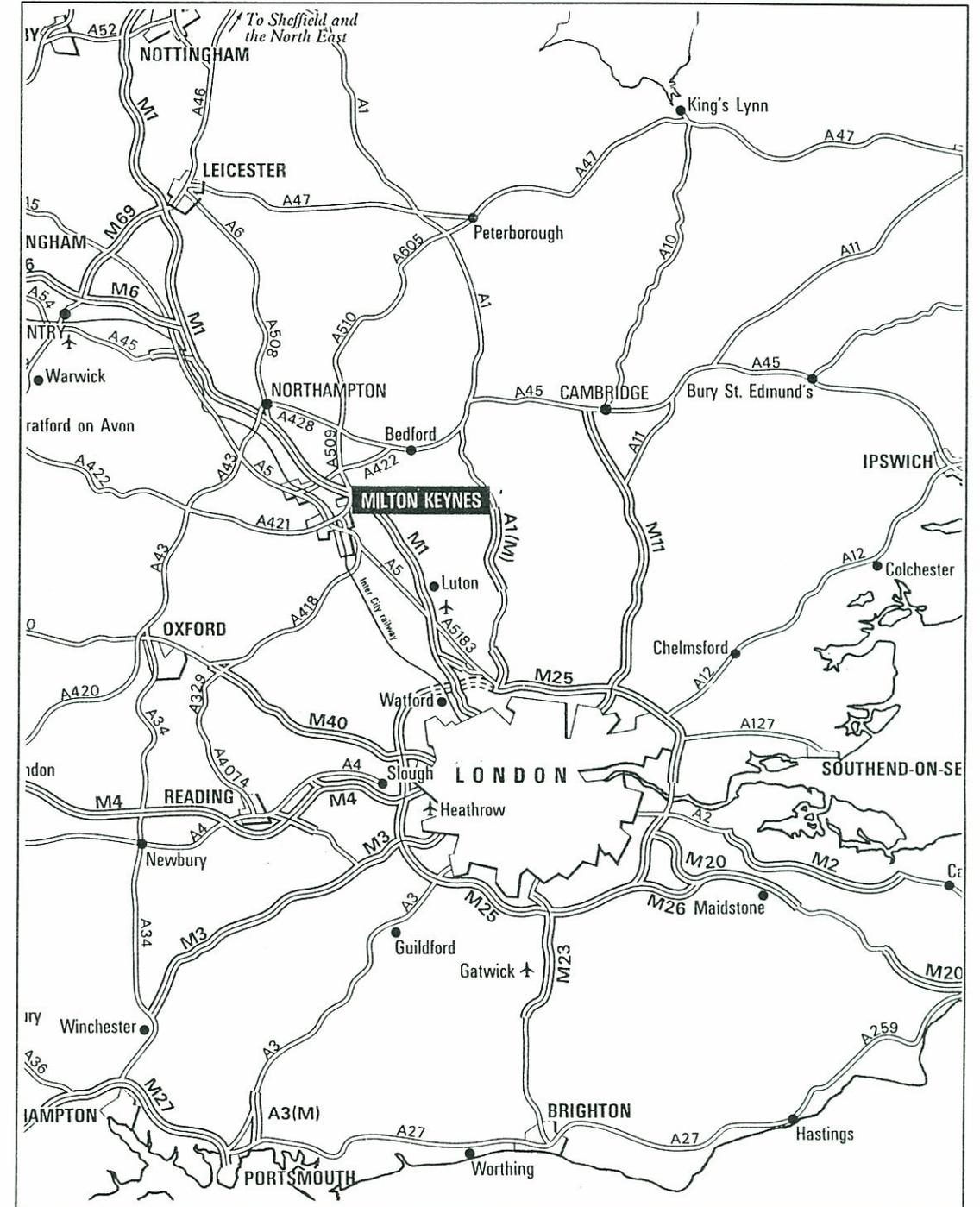
・ロンドン中心部から北西方約60km——鉄道：特急利用で約45分

自動車：高速道路(M1)利用で約60分

### ○計画の目標

- ① 選択の機会と選択の自由を与える
- ② 交通の利便性を図り、すぐれたコミュニケーションをつくる
- ③ バランスのとれた多様性をもたせる
- ④ 魅力的な都市にする
- ⑤ 住民参加を図る
- ⑥ 資源の有効で創造的な利用の実現を図る

### ■ミルトン・キーンズ位置図 (ロンドン近郊図)



○全体の構成

- ・ロンドンから北に延びる都市間高速道路(M1)と高速道路(A5), 鉄道の3本を軸にしたごく普通のグリッドパターンで構成されている。
- ・グリッドは概ね1kmで、全体は10km四方の比較的整形なニュータウン区域となっている。
- ・1km四方の単位を一つの住区とし、5,000~8,000人の計画としている。

(人口密度: 50~80人/ha)

\*人口密度の低さはこのニュータウンの一つの特徴となっているが、英国全体では世帯構成の変化(3.1人→2.7~2.8人/世帯)によって住宅難が進み、当ニュータウンも当初人口計画25万人から22万人へと計画変更している。

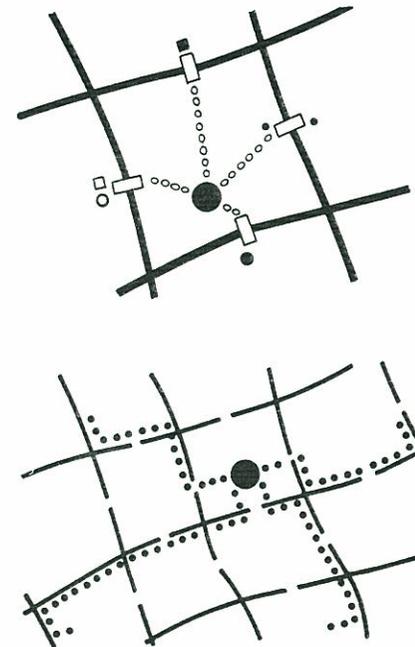
- ・シティセンターとローカルセンターで構成し、ローカルセンターは住区の中心部ではなくて地区幹線道路に沿って配置しているのが特徴的である。

\*日本企業が20社近く進出しており、日本人居住者のために暁星学園が開設されている。

■全体構成図



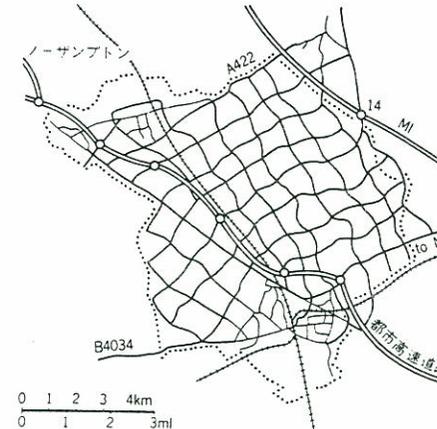
コミュニティ施設



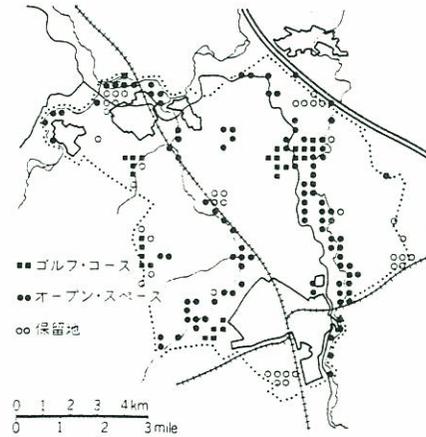
- 歩行圏内にある施設
- 商店
  - 中学校
  - 小学校
  - バス停
  - 地区着用地

- バスや自動車で行く施設
1. スーパー・マーケット
  2. コーヒー・バー
  3. 保健センター
  4. 囲碁クラブ

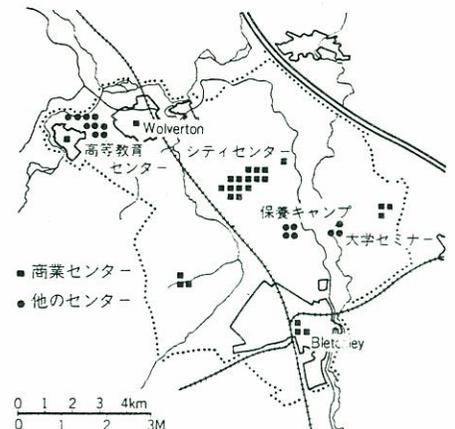
主要道路パターン



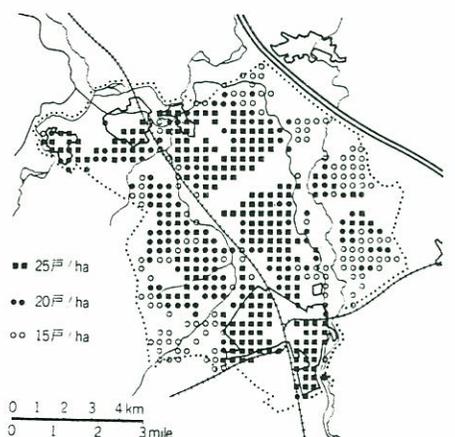
公園とオープンスペース



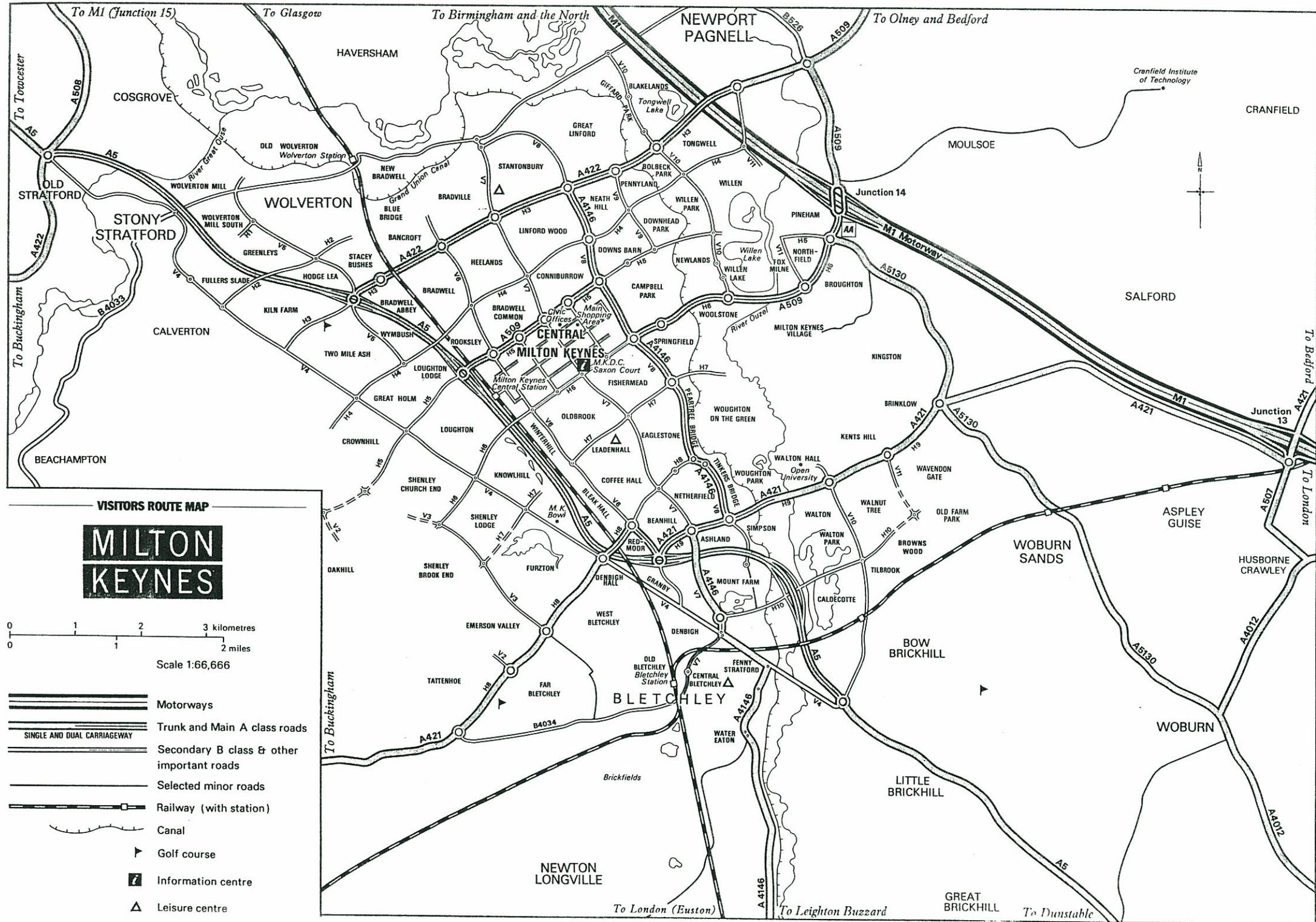
シティセンター



住宅密度



■ ミルトン・キーンズ全体計画図



## ■開発の経緯と実態について

### ○開発の経緯

- ・1967年、英国政府により計画が認可された当時は、ニュータウンの地域は大部分が農耕地であった。
- ・人口は約4万人で、3つの町と13の村に分かれていた。
- ・国に任命された都市計画専門家をリーダーにして、地元に対する公聴会が行われ、そこで地元の意見を入れた修正計画を立案し環境庁に提出した。
- ・環境庁はそれを受けて議会に計画を提出し、認可を受けた後「ミルトン・キーンズ開発公社」を設立した。

### ○ミルトン・キーンズ開発公社

- ・開発公社はバッキンガムシャー州や地元市町村の自治体 (District Council) からある程度の権限を委譲されることによって、特別の権限を有する組織となっている。
- ・大きくは、計画のコントロールと土地の取得権限を持つ。
- ・具体的には、土地の購入、都市の計画、雇用の創出、商業地区や住宅地区の宅地の販売などである。

### ○開発の実態について

- ・道路網は当初から計画が固定されており、これをベースにした交通の考え方がこのニュータウンの特徴となっている。
  - \* 歩行者と自動車の動線を分離する計画となっているが、従来の車道+歩道型でなく、別のルート設定をしているところがユニークな点である。
- ・道路ネットワークはグリッド (格子状) パターンで形成され、このグリッドによるユニットを単位に様々な計画に対応していくことを目指している。
  - \* 開発の度合と広がりを見ながら道路の整備も順次行っていくという方法をとっている。
- ・現在、ニュータウン全域の約60%まで開発が進んでおり、完成まであと10~15年かかる予定である。
- ・住宅の建設は約2,400戸/年で、約70%が居住者の所有するものとなっている。
  - \* 住宅の形態はセミ・ディタッチド・ハウス (2戸連棟型) が非常に多い。

- ・開発の大きな考え方の違いは国の投資のし方に現れている。

\* 1967~79年：労働党政権によって、基本的に公が提供するという考え方

1979~現在：保守党政権によって、土地の売却によって新たな計画を遂行するとともに、民間からの投資や基金等で整備を進めていくという考え方

\* これまでに、土地、資産の売却実績は£1億1,400万に上っており、それによってインフラストラクチャの整備が進められている。

・参考) 売却実績の内訳—£5,800万：道路等のインフラストラクチャの整備

£5,600万：労働党政権時代のローン返済のために政府に還元

## ■土地の所有形態について

- ・現在開発可能な空地の95%が開発公社の所有地である。
- ・土地の買収は、当初段階で675ha (1個人から買収) 買収後、段階的に買収を進めてきた。
  - \* 旧来の地主は約150人程度である。
- ・買収対象は、農地、森林、その他空地であり、既存集落はこれまでもまた今後とも買収の対象とはしない。
- ・買収した用地は、開発整備されるまでは既存所有者にリースし、農耕が続けられるようにしており、別人にリースすることもあり得る。

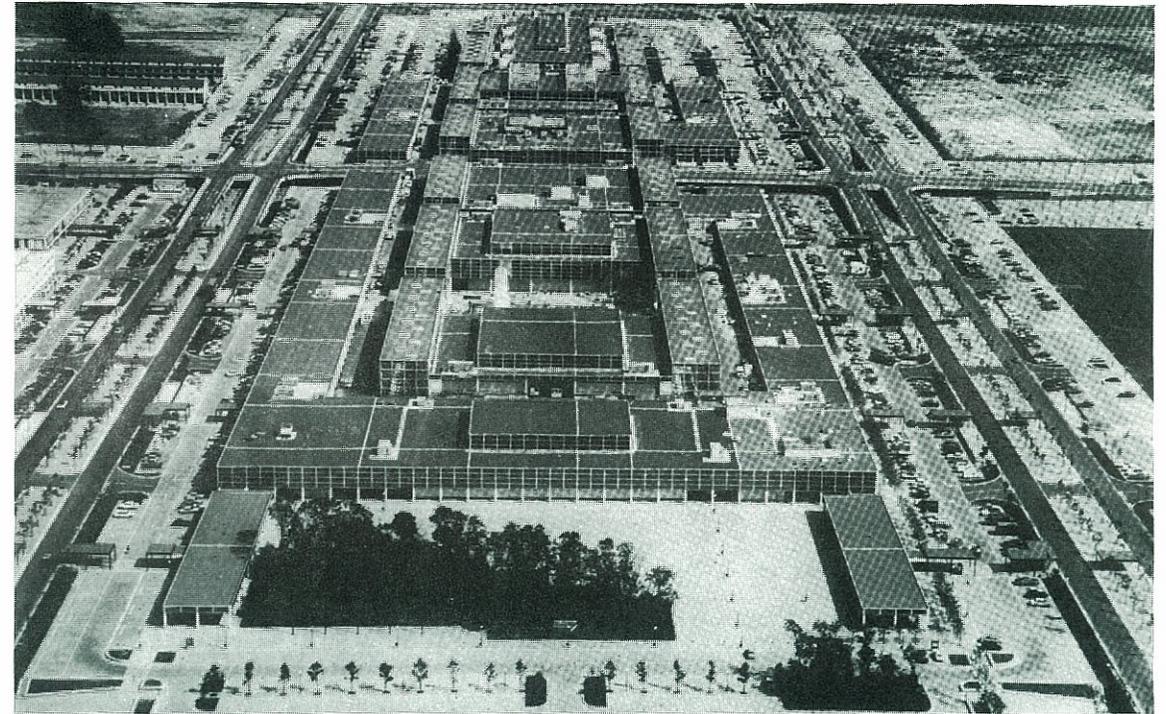
■ミルトン・キーンズ タウンセンター

- ・1979年から開発が開始された。
- ・ニュータウン開発区域のほぼ中央に位置する。
- ・初期は、業務施設、行政施設、警察署等が立地するだけであったが、メインのショッピングエリア（1980）、娯楽センター（1986）、セントラル・ビジネス・エクスチェンジ（1987）と施設の集積が進み、活気を呈してきた。だが、まだ開発途上であり、センター用地の約1/3は今後の開発が待たれている。
- ・各種の施設計画が進められているが、現在のところまだ50%の空地がある。

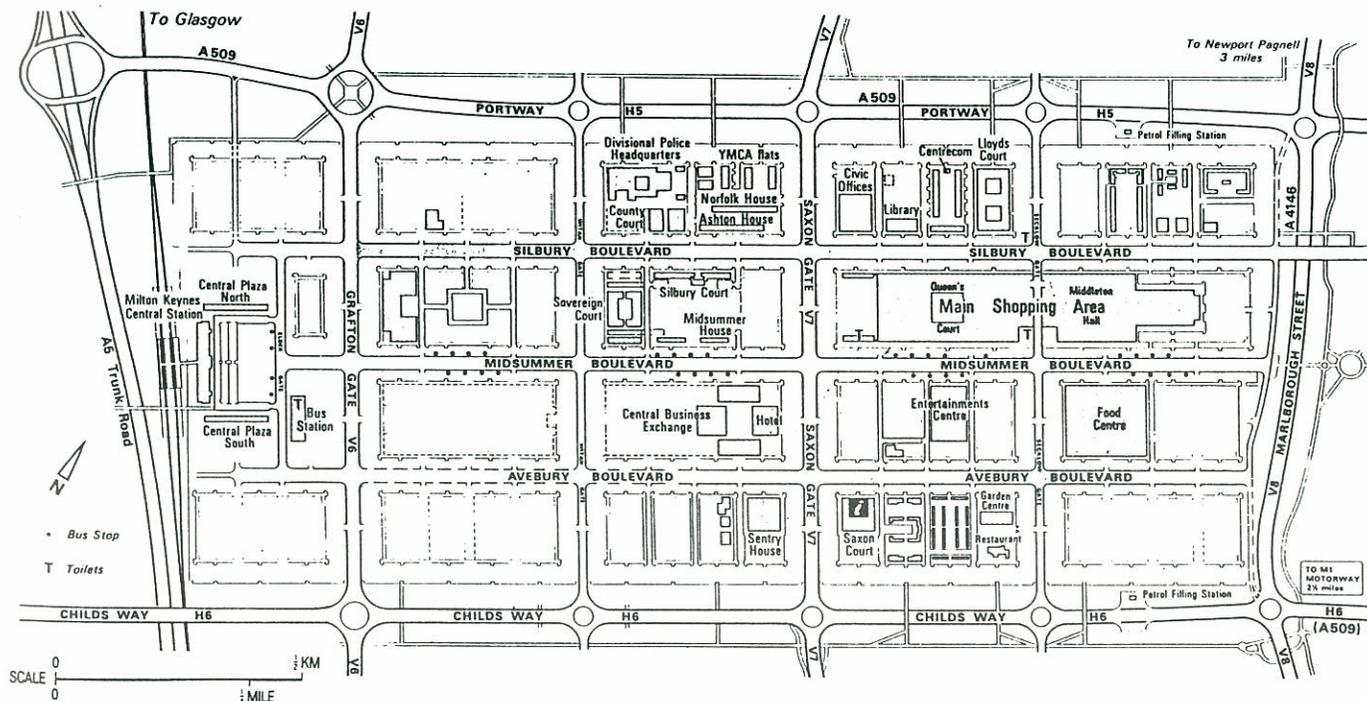
\*シネマコンプレックス：アメリカの企業によって建設されている。現在10館の映画館があるが、今後さらに6館増やす予定である。

来街者の30%がニュータウン外から集中する

フード・センター：2つの大規模スーパーとフリーズンショップを中心に構成され、最終的に6~7種類、8店舗が入る予定である。計画施設の内、フードコートが近々オープンする。（各種のエスニック料理のクックド・フードの販売、2階にレストランを設ける）



■セントラル・ミルトン・キーンズ計画図



■ミルトン・キーンズ ショッピングセンターの概要

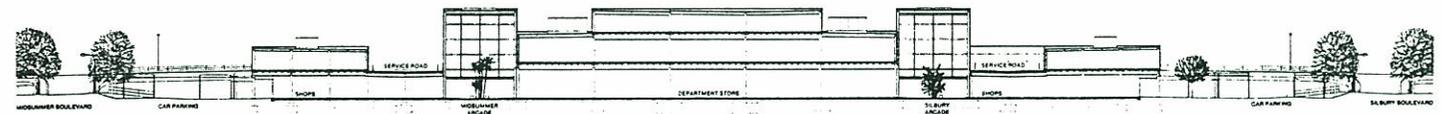
○計画諸元

- ・敷地面積：約 12 ha
- ・延床面積：125,100 m<sup>2</sup>
- ・店舗数： 180 店
- ・駐車台数： 2,000 台



○計画概要

- ・アクセス動線とサービス動線を完全に分離することを意図している。
- ・東西南北の直行する大通りによってグリッドパターンがセンター内にまで及んでいる。
- ・駐車場は建物の周囲に地上に配置され、歩いて2分以内に2,000台以上、5分以内の地域に6,000台以上を有している。（センター全体で10,000台以上の収容力を持つ）
- ・歩行者専用の屋根付きアーケードを持つ。（幅12m、高さ14mの自然光が溢れる空間を形成）
- ・商業施設としては、ニュータウン居住者だけでなく、車で30分圏位の地域をカバーする施設展開を計画していることから、ニュータウンで必要とされる敷地の2倍程度の計画となっている。



断面図 section



①西立面図 west elevation



②東立面図 east elevation



北立面図 north elevation



南立面図 south elevation

## (2) セルジイ・ポントワーズ

### ■公式訪問先

○セルジイ・ポントワーズ整備公社

ESTABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY PONTOISE

BP47-95012, CERGY-PONTOISE

・担当：広報担当 クワンドレ氏

### ■計画概要

- ・パリの北西方約25kmに位置するセルジイ・ポントワーズ・ニュータウンはパリの5つのニュータウンの一つで、最大で最初のものである。
- ・イギリスや北欧のニュータウンに比較して、大規模でより複合的なのが特色であり、新都市というより新地域と呼ぶのが相応しく、大都市集中・古都保存などの現代的な課題に応えようとするものである。

\*全体の計画――・計画開発主体：セルジイ・ポントワーズ新都市公社

・建設：1970～

・区域面積：10,850ha（都市部4,000ha）

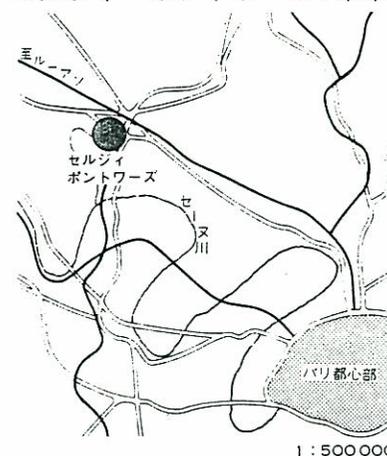
・計画人口：330,000人

・雇用者：110,000人

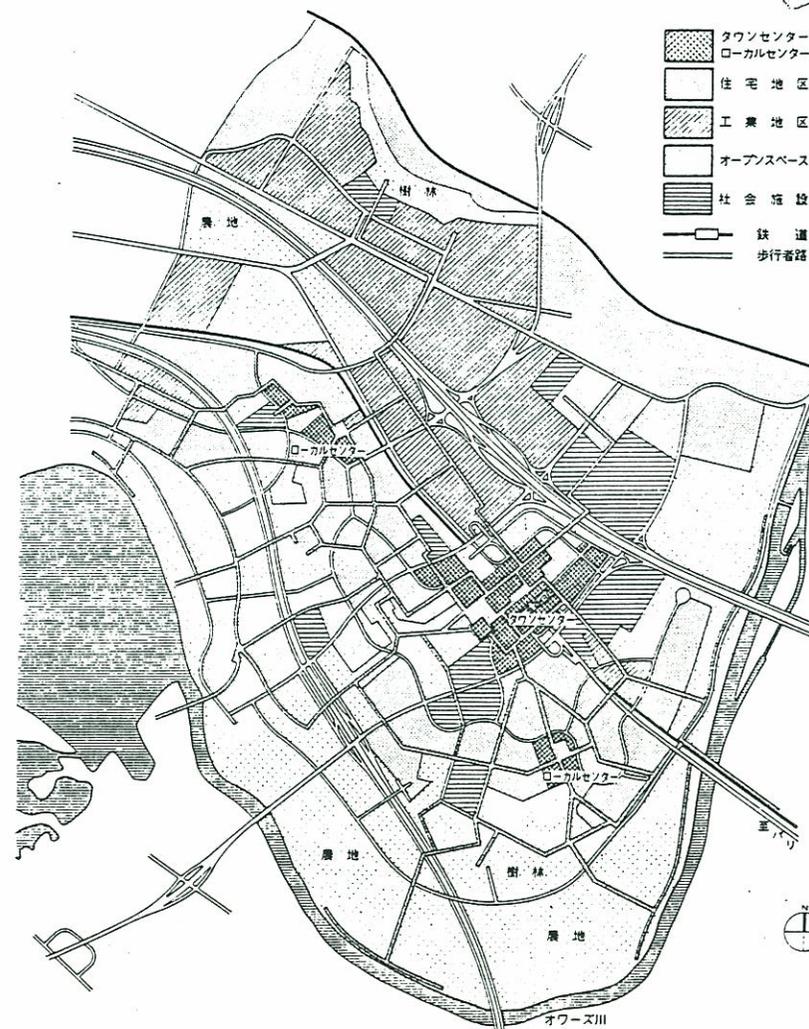
（工業60,000人，商業および事務所50,000人）

- ・都市域は15の既存コミューンと広大な農地を含んでおり、そのうちの約37%が都市化区域である。
- ・マスタープランは全域に亘る詳細な計画は立てず、部分的に逐次計画し、建設していくシステムをとっている。
- ・都市化区域は大きな緑地と河川をとり巻くように環状に配置されている。
- ・全域で二つの大型タウンセンターが計画されており、その一つが県庁を中心に建設されている。（セルジ・プレフェクチュールのショッピングセンター）

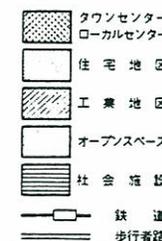
### ■セルジイ・ポントワーズの位置



### ■全体構成

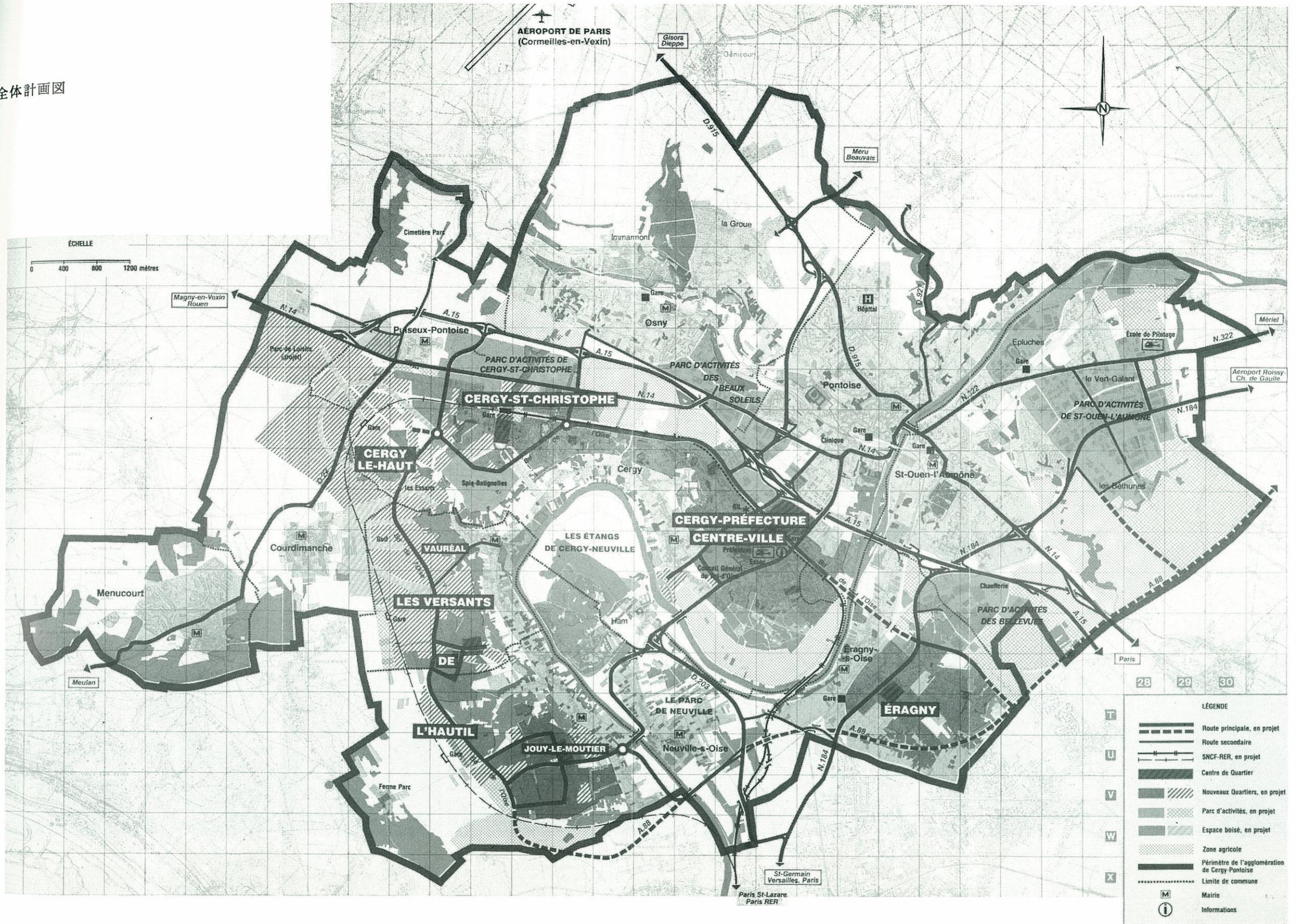


### ■将来計画を含む全体構成



1:50,000 0 500 1,000m

■ 全体計画図



■ 4つの近隣住宅地 (Neighborhoods)

○セルジ・プレフェクチュール近隣地ー約650ha

- ・地域全体の“中心地”としての機能を持ち、地域のための施設（文化・管理・商業・大学等）と住宅（25,000人の計画）が計画されている。

○エラニ近隣地ー約340ha

- ・工業機能を持った地区で、サービス系施設（近隣センター）の周辺にまとめられた独立・共同の住宅を持つ居住近隣地区である。

○バルサン・ド・オーティル近隣地ー約1,100ha

- ・215haの植林地と45haの保護された農地に囲まれた低密度の居住地区（2,500戸）。

○ピュイス近隣地

- ・居住地および雇用地両方の機能を持つ地区で、住宅は14,000戸の計画となっている。

■セルジ・プレフェクチュールのセンター計画

- ・ショッピングセンターを中心に各種施設が建設・計画されている。

\*レ・トロワ・フォンテーヌ（核的施設）の概要

- ・売場面積：53,000㎡

- ・デパート3店、商店100店、レストラン、映画館、ボーリング場等がある。

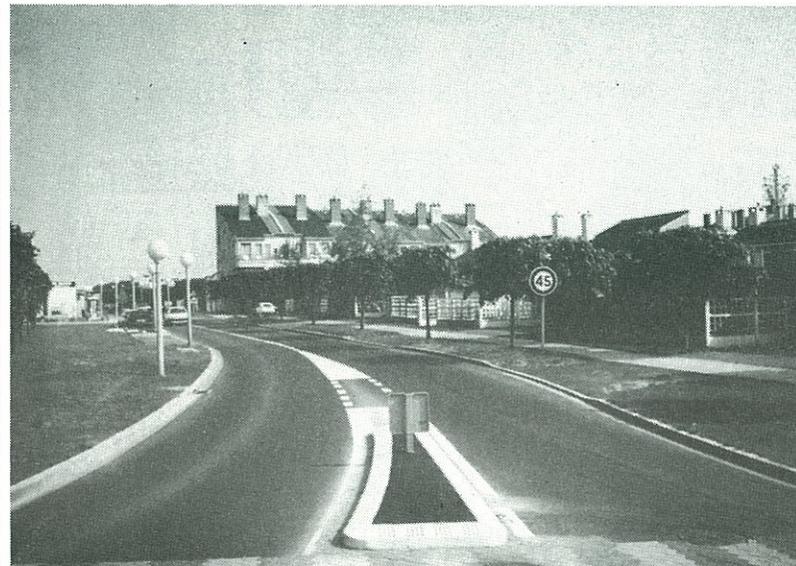
- \* 県庁ー県庁広場の地下にはドラッグストア・ド・ジュエリーズ（映画館2館、レストラン、商店数店）

- \* その他ー体育・文化・レジャー施設地区（600席の劇場等）、図書館、情報センター等

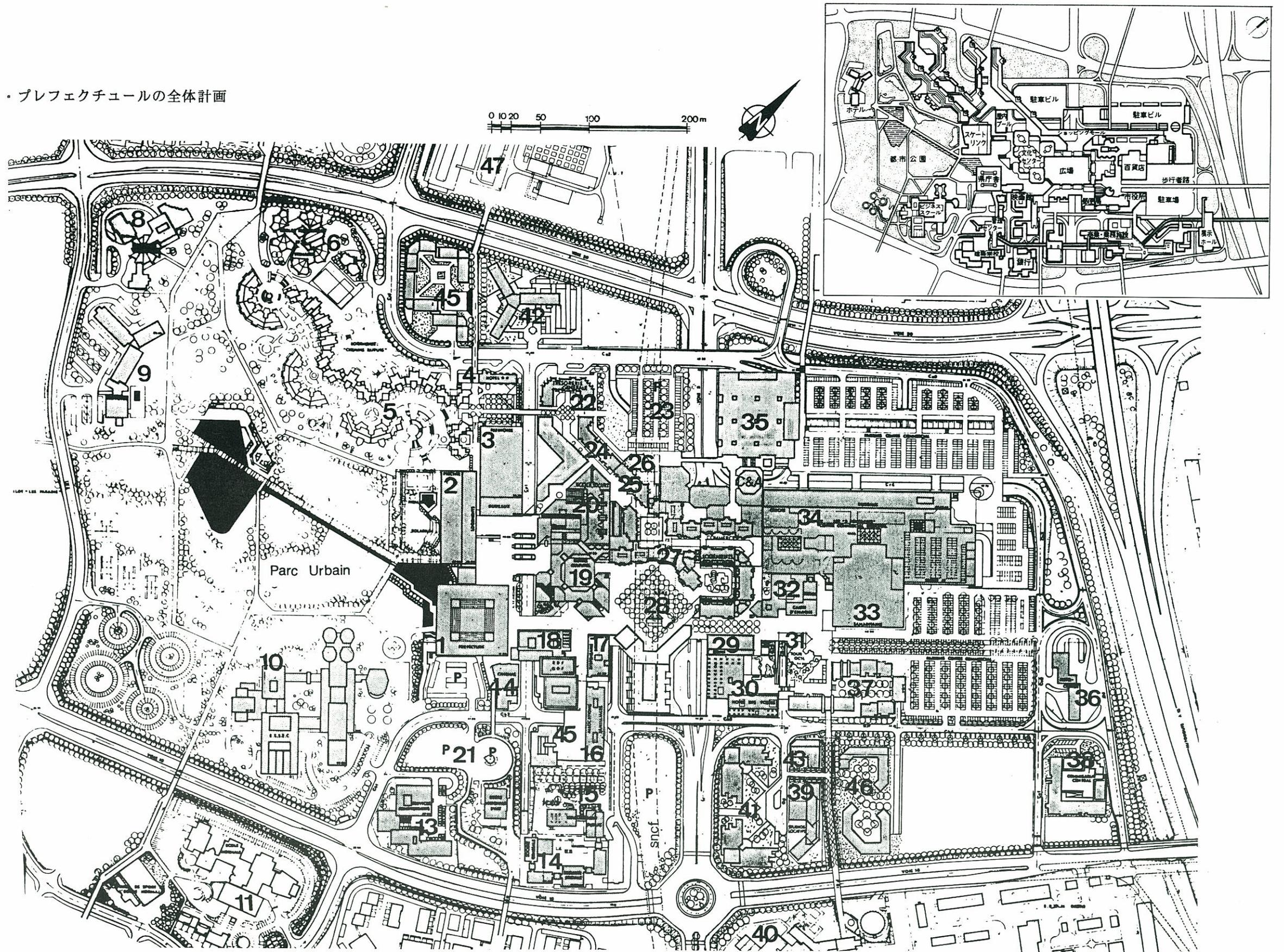
- 大学などの高等教育機関もいくつか設けられている。

■センター地区の遠景

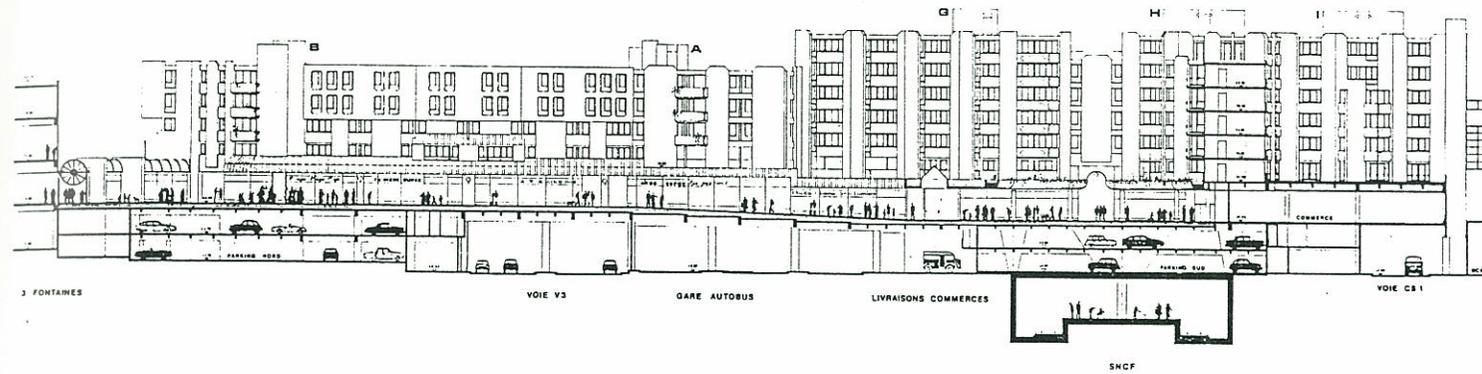
■住宅地



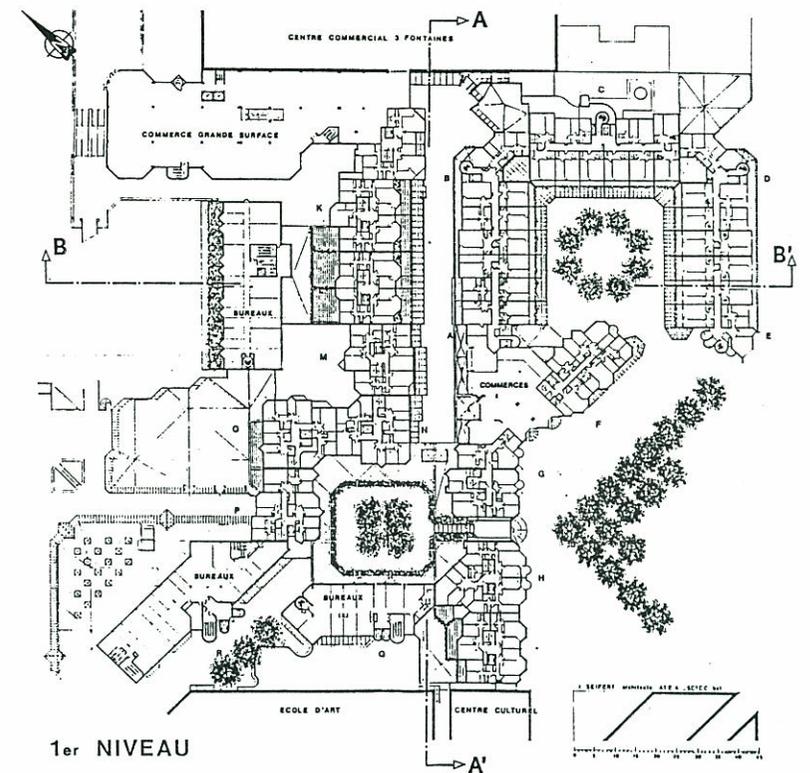
■セルジイ・プレフェクチュールの全体計画



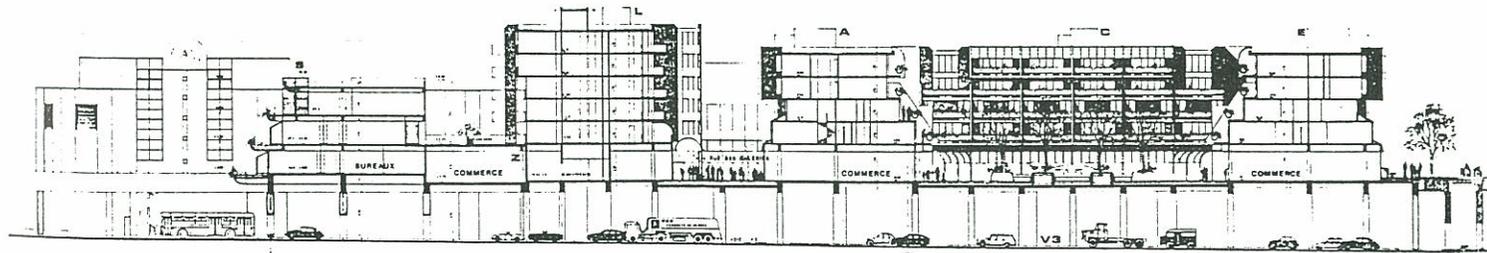
■セルジイ・プレフェクチュールの断面構成



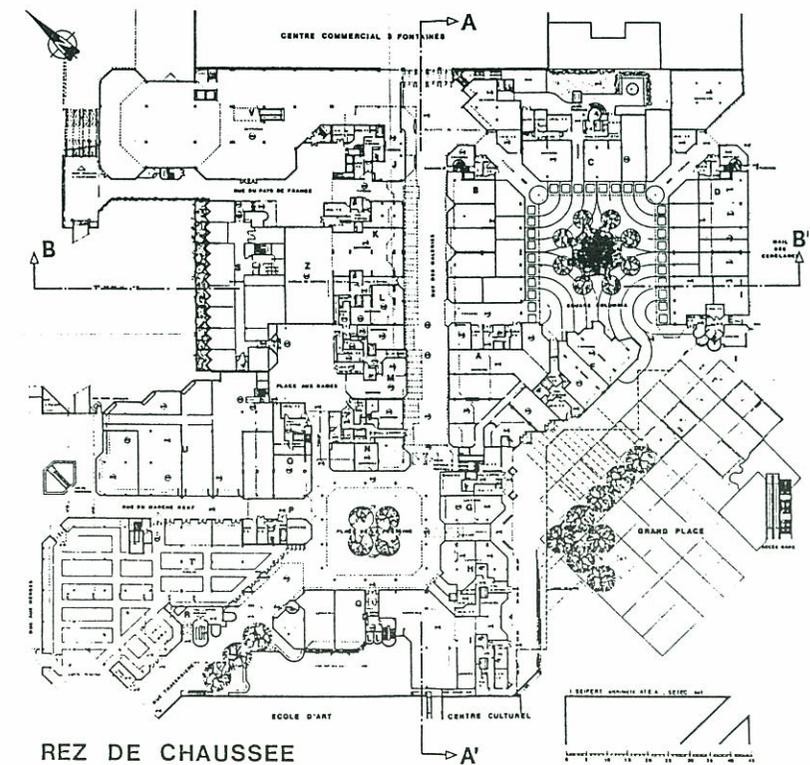
COUPE A A'



1er NIVEAU



COUPE B B'

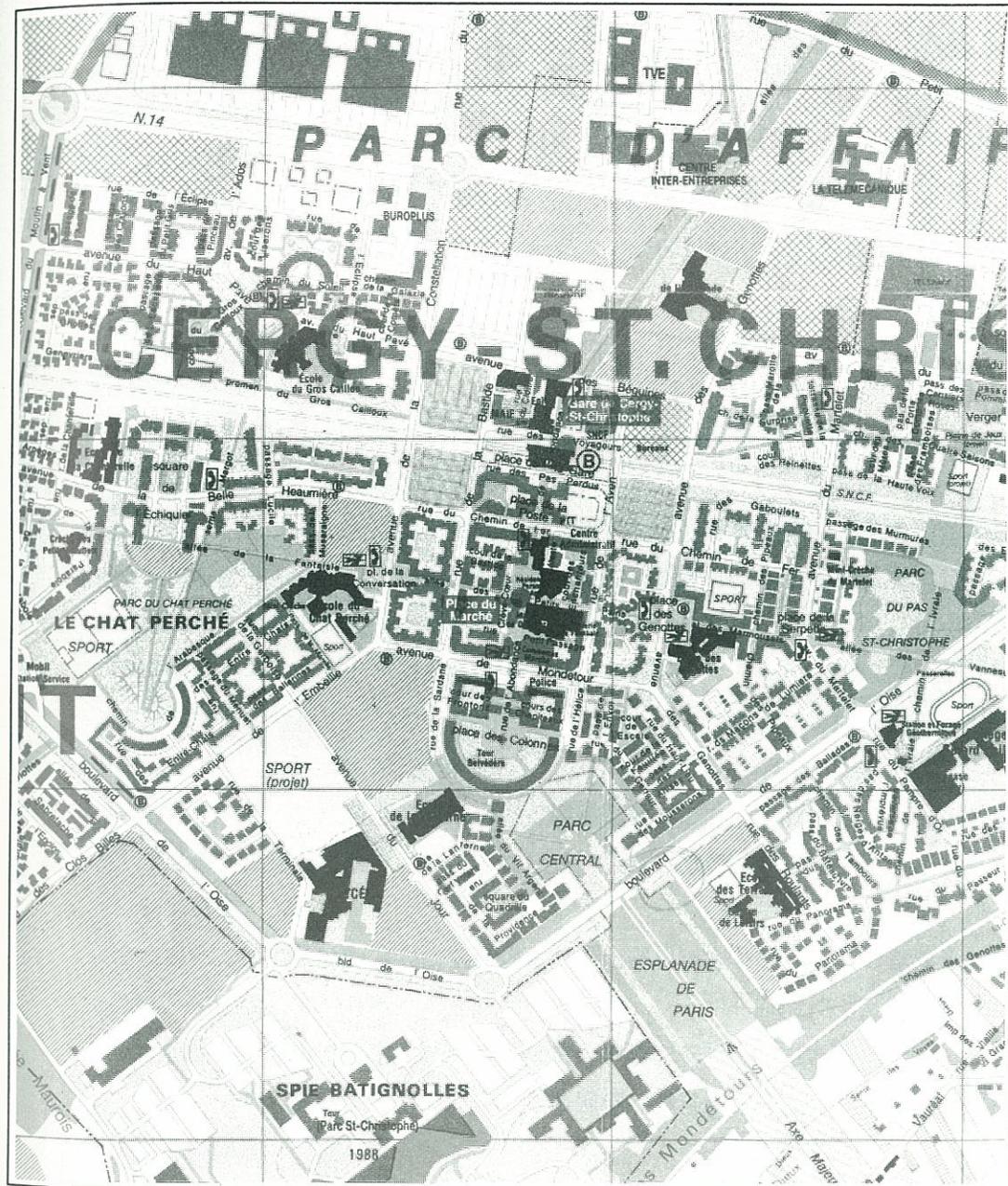


REZ DE CHAUSSEE

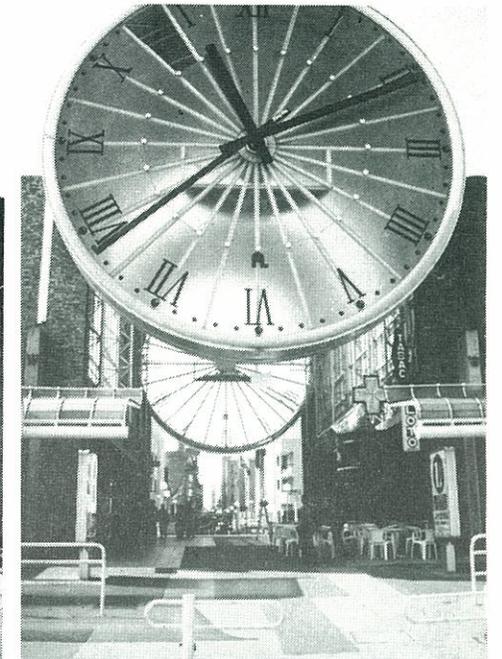
■セルジイ・クリストフ地区のセンター計画

・ピュイス近隣地の中のセルジイ・クリストフ地区には、パリ及びセルジイプレフェクチュールと結ぶ鉄道が通っており、この駅前 (Care de Cergy-St.-Christophe) にセンターが形成されている。

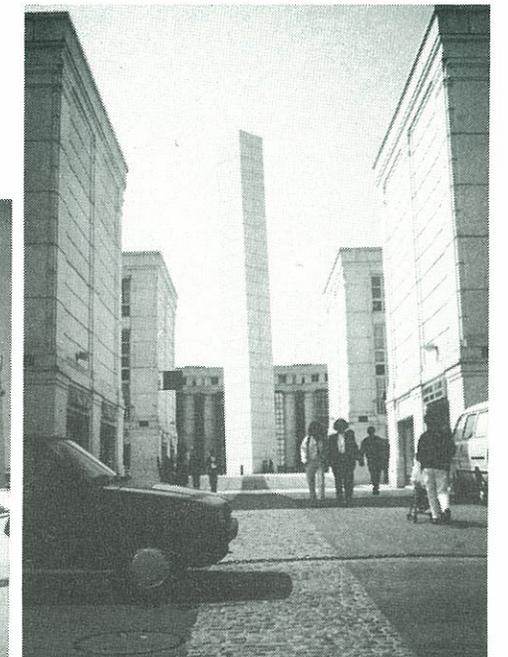
■セルジイ・クリストフ地区のセンターと周辺



■セルジイ・クリストフ地区のセンター



■センター地区に立地する住宅—\*建築家ゴフィルによる設計



## 2. 再開発地区

### (1) ハンブルクのパサージュ

#### ■公式訪問先

○自由ハンザ都市ハンブルク 建設局

Baubehörde Die Freie und Hansestadt Hamburg

36, Stadthausbrücke 8, 2000 Hamburg 36

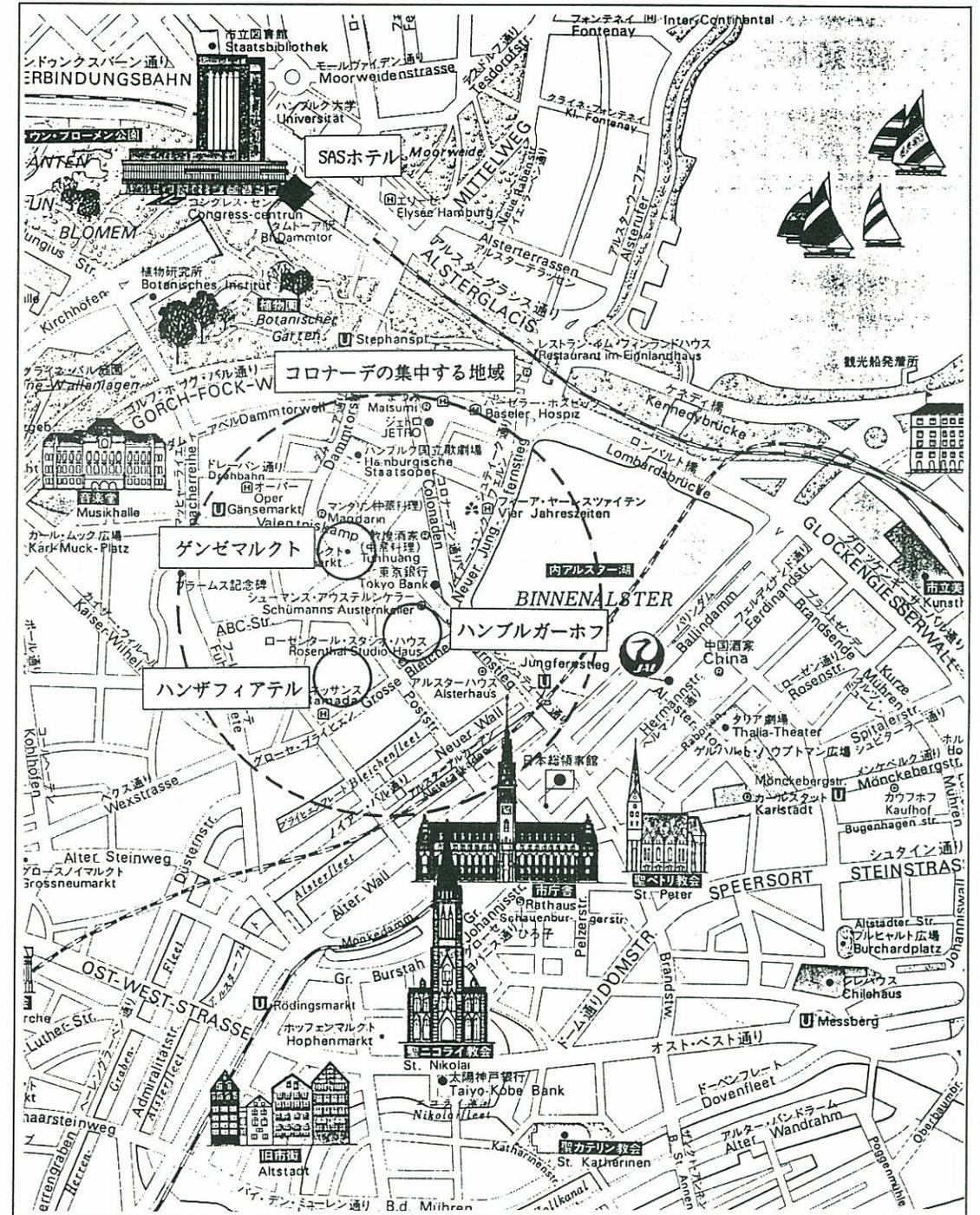
担当：都市計画担当部長 ピーター・イリス氏 (P. Illies)

#### ■ハンブルクの概要

○ハンブルクの近年

- ・現在は、元々城塞が築かれていたシティ（中心部）の中にオフィス街が形成されている。
- ・川は輸送とビールの醸造に役立つことから旧くから発達し、人造湖や運河も多い。
- ・建築物は本来、倉庫－加工場－店舗で構成された商人の家が多かったが、現在は旧来の形を残しているものはあまりない。
  - \*カウフマンズハウスはこの商人の家の構成を残して再開発したものである。
- ・ハンブルクそのものは、近年はサービス業中心の都市になってきている。
  - \*19世紀－産業革命による変化を受ける
    - 1842年－大火によって町が大きく変わる
    - 19世紀末－コレラの流行で8,000人以上が死亡し、発生者の多い地区で全面的な建替えが行われた。
  - \*産業面では、従来の主流であった造船等をはじめとした港湾関係、生産関係の分野で衰退してきており、逆にサービス業・情報系の分野が主流になってきている。
- ・市中心部には以前は20万人以上が住んでいたが、現在は約10万人の就業人口があり、住宅はあまりない。
  - \*計画的に中心部の住宅地を業務等の産業用地に転換してきた。
  - また、同時に交通上の観点から、道路整備、特に通りの形成を積極的に図ってきている。

#### ■ハンブルク中心部



## ○ハンブルクの商業

- ・ハンブルクは大衆消費が伸びており、資本の流入が盛んで、市内にデパートが増えてきている。
  - \*これが個人の商店の景気を盛り上げる役割も担っているが、一方で大規模店舗の力が強まり、個人商店のアピール力は弱まってきている。
- ・中心市街地は200km位の商圈があり、スカンジナビアや東側との接触も保てる街になってきている。
- ・郊外部では、交通の便の良い地区に個人商店を中心としたショッピングセンターを作っている。
  - \*その中で最も大きな規模をもつものが「クアリー」周辺の商業集積（ヴァンズバック・マルクト）である。
- ・ハンブルガーパサージュ
  - ・近年、民間資本が相当程度投資されてくる中で、この10年位の間に形成されてきた。
  - ・各パサージュの計画には市は1割程度しか関与していない。大部分が民間主導型である。
    - \*市が関与したのは「市庁舎前広場」と「ゲンゼマルクト」のみである。
  - ・中心市街地に形成されているパサージュは主要なもので7つあるが、購買層は若年層とDINKS（子供のいない共稼ぎ夫婦）が中心である。（価格的にはやや高い）
  - ・空間構成――主要なストリートにかかるように、パサージュ同士がネットワークできるように形成する。
    - ・ガラスの屋根をかけ、戸割店舗が両側を埋めるようにつくる。
    - ・極力閉鎖的にせず、公的空間の印象を与えるようにする。
    - ・市民の憩いの場としての役割を持たせ、買物以外の楽しみを持ってもらうことに市は重点を置いている。
  - ・当初は10万㎡程度の商業施設で始められたが、現在ではその3倍位になっている。
  - ・商店街レベルの安全組合がつくられ、イベント等の企画や全般的な安全性の保持に努めている。

- ・計画されたパサージュはほぼ完了しており、今のところ好評で売上も伸びており、市民にも評判は良い。今後は近隣のデパートなどと共同して発展させていくことも考えている。
- ・パサージュが形成される形態は次の3つがある。
  - \*全く新しくつくるタイプ――ギャラリー、ゲンゼマルクト
  - 従来建物を残しながら、修復してつくるタイプ
  - ――ハンブルガーホフ、カウフマンズハウス
  - 従来建物を残しながら、パサージュで間を埋めるタイプ
  - ――ハンザフィアテル
- ・共同利用型のパサージュでは、保険会社が土地を買い上げ、モールをつくり、個人店舗が賃貸料を払う形が一般的である。
  - \*賃貸するに当たっては、商店の雰囲気や業種内容で選定する。
- ・市内には約3万台分の駐車場計画（地下式）があるが、民間の駐車場設置に関しては市は基本的に関与しない。
  - \*中心市街地が過密化してきていることから、郊外の地下鉄の駅の近くに駐車場をつくり対応していくことも考えている。

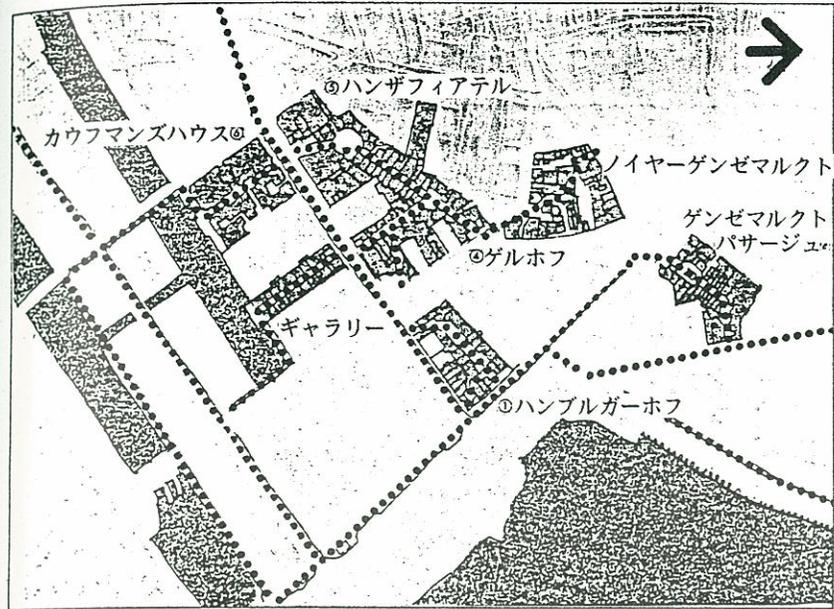
### 注) 【パサージュ】

- ・屋根のある通路空間で、ハンブルクでは'70年代終わり頃からガラスの屋根が主流となっている。
  - 代表的なものが「ハンザフィアテル」「ハンブルガーホフ」「ゲンゼマルクト」などである。

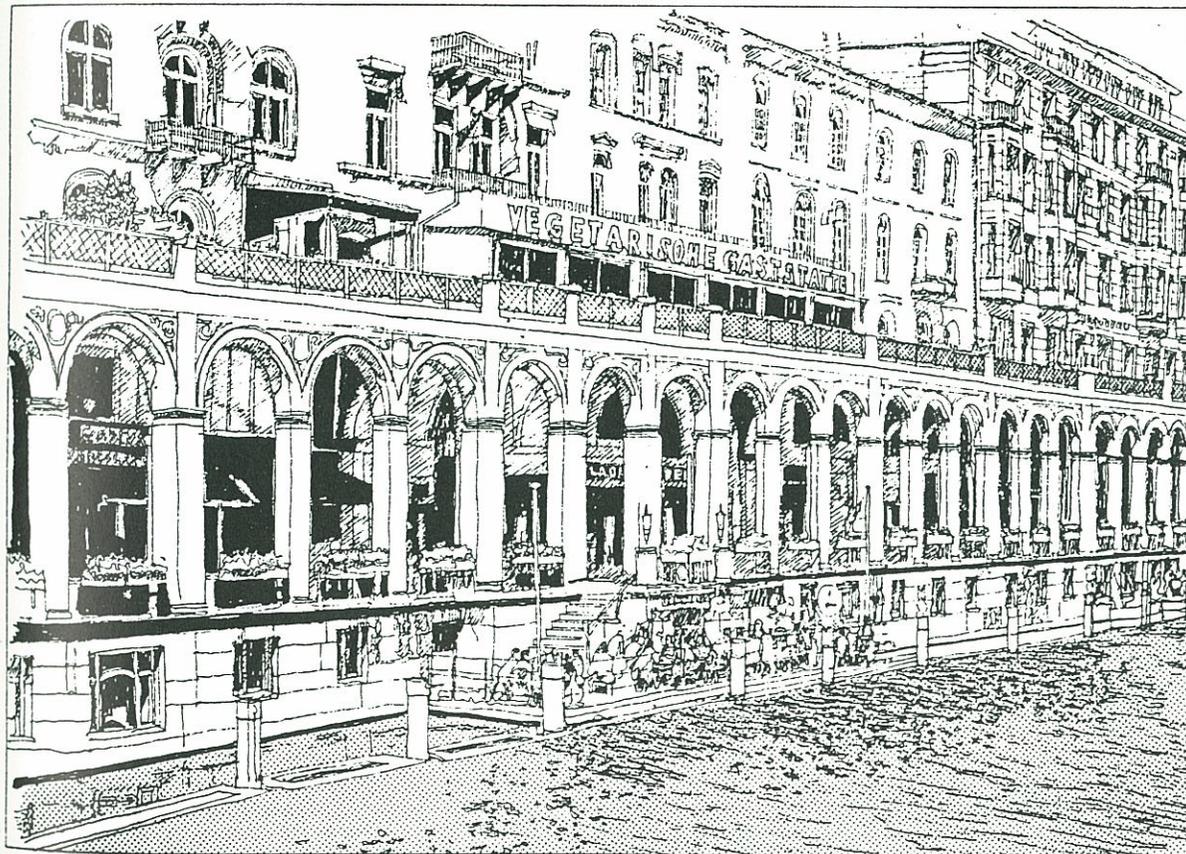
### 【コロナーデ】

- ・両側に店舗のあるパサージュに対して、建物内に組み込まれた片側店舗の通路。

■ハンブルクのパサージュ



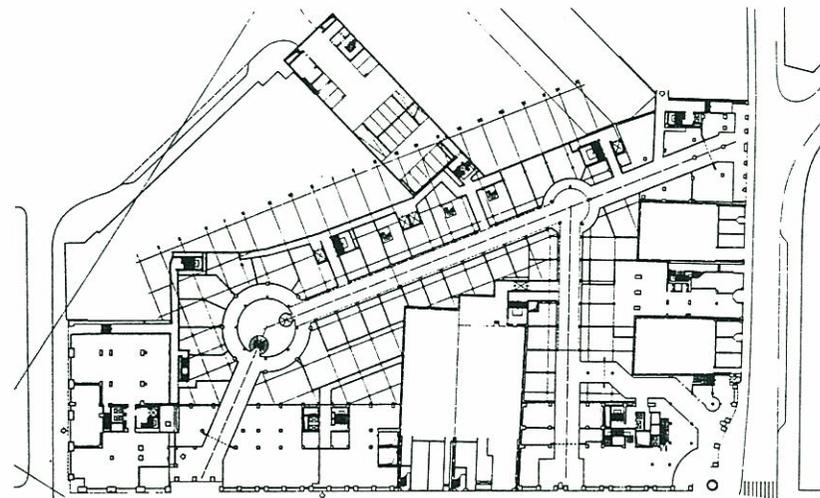
■コロナーデ (アルスター・アルカーデン)



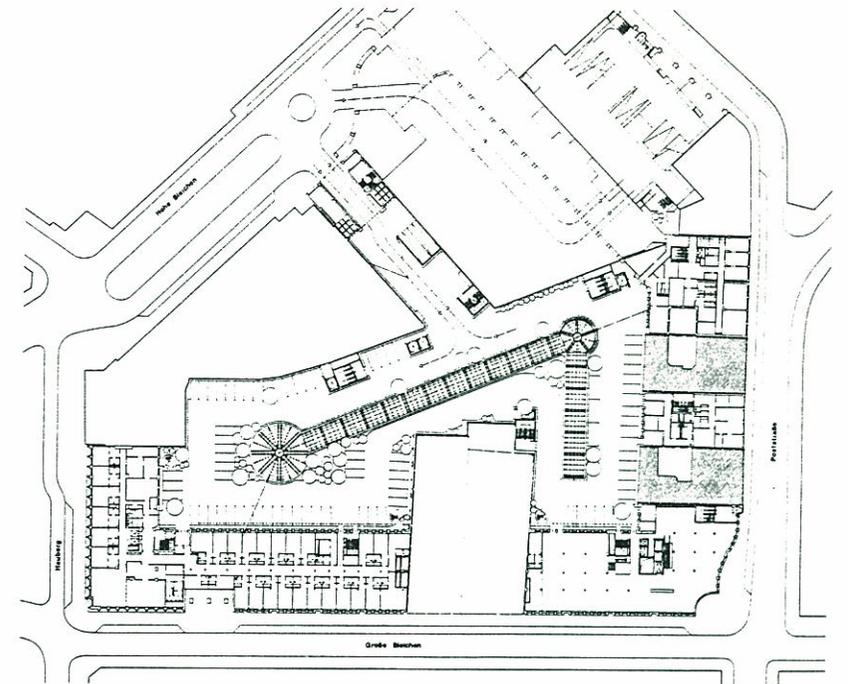
# ①ハンザ・フィアテル

## ■ハンザ・フィアテルの計画諸元

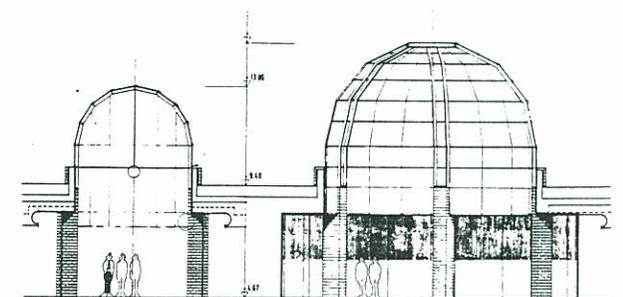
- 1: 所在地 : Große Bleichen, Poststraße, Hamburg, West Germany
- 2: 開店日 : October, 1981
- 3: 設計者 : Architekten vor Gerkan, Marg+Partner
- 4: 施工者 : Strabag Bau-AG
- 5: ディベロッパー : Allianz Lebensversicherungs-AG
- 6: 構造・規模 : 鉄筋コンクリート+レンガ造
- 7: 延床面積 : 37,200 m<sup>2</sup>
- 8: 店舗床面積 : 9,400 m<sup>2</sup>
- 9: 店舗数 : 59店舗
- 10: 駐車台数および形態: 屋上駐車場 180台  
専用駐車場 (1982年12月オープン予定) 450台
- 11: 核店舗 : Kaufhaus Hennes & Mauritz
- 12: 付属施設 : 事務所, スーパーマーケット, ホテル



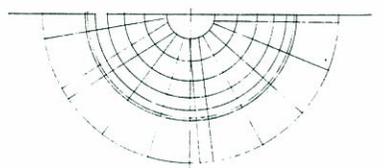
道路レベル平面図



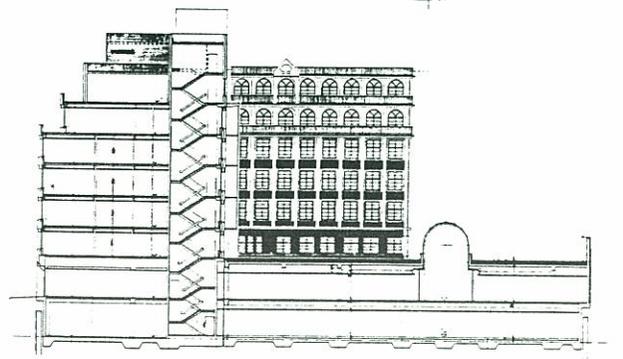
屋根レベル (デッキ駐車場) 平面図



断面図  
アーケードと小ドーム



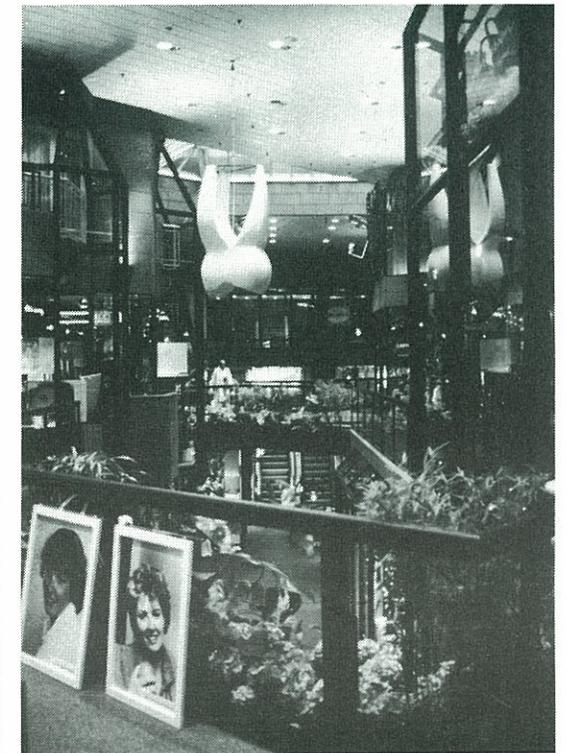
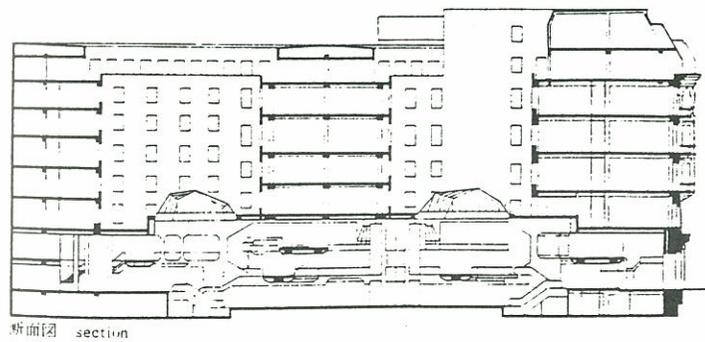
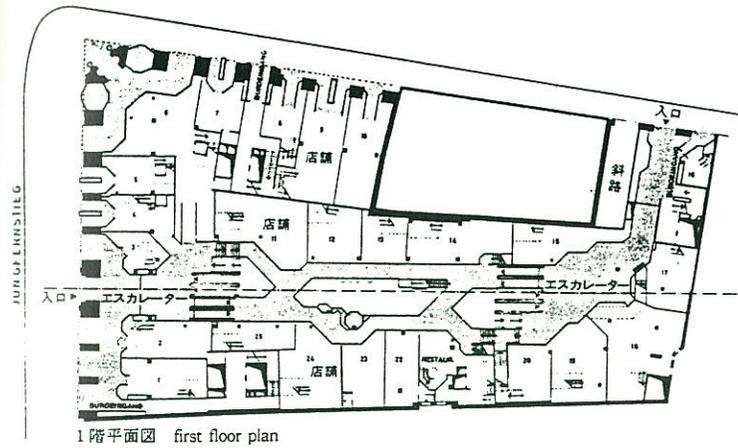
断面図



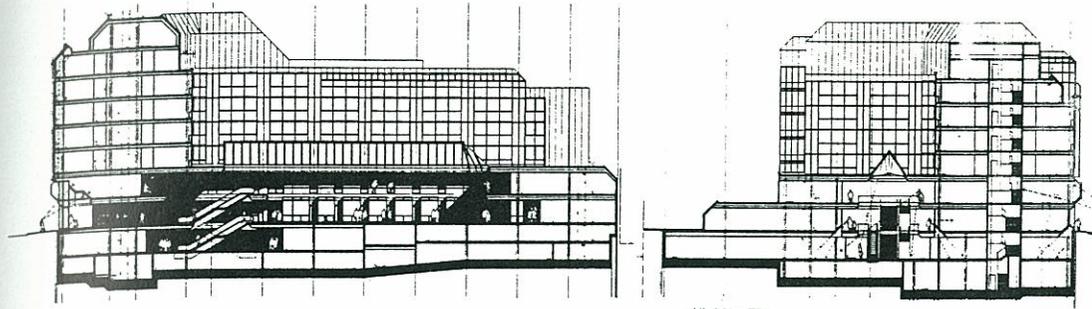
## ②ハンブルガー・ホフ

### ■ハンブルガー・ホフの計画諸元

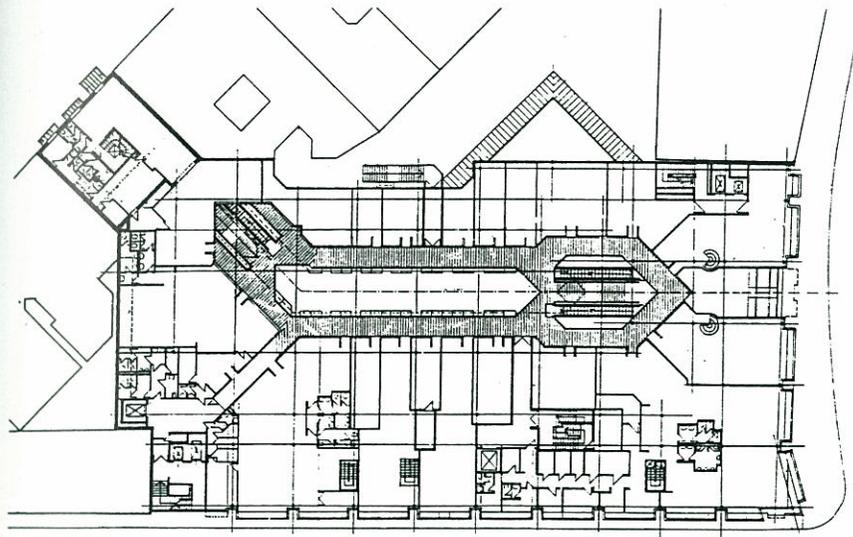
- 1: 所在地 : Jungfernstieg, Hamburg, West Germany
- 2: 開店日 : September, 1979
- 3: 設計者 : Hans-Joachim Fritz+Partner
- 5: ディベロッパー : Iduna Vereinigte Versicherung AG.
- 6: 構造・規模 : 3層 (ショッピング・レベル)
- 7: 延床面積 : 18,300 m<sup>2</sup>
- 8: 店舗床面積 : 4,000 m<sup>2</sup>
- 9: 店舗数 : 36店舗
- 12: 付属施設 : 事務所



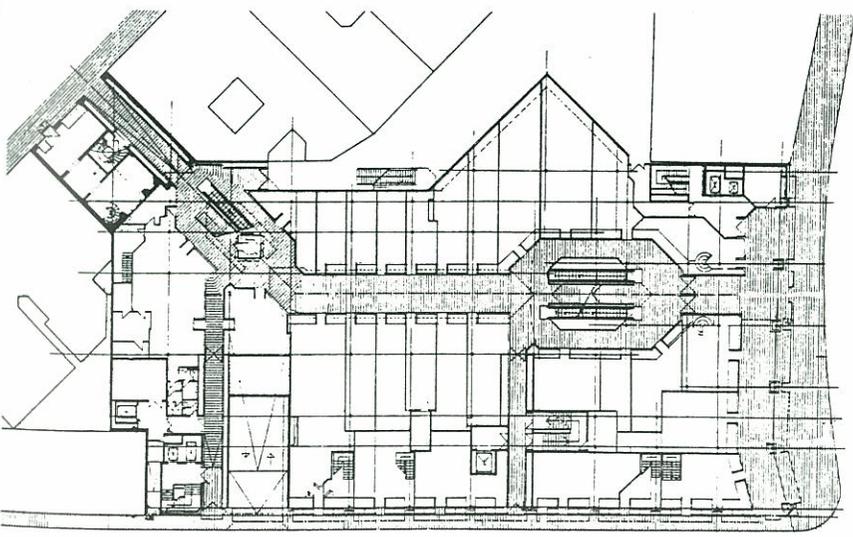
③ ゲンゼマルクト



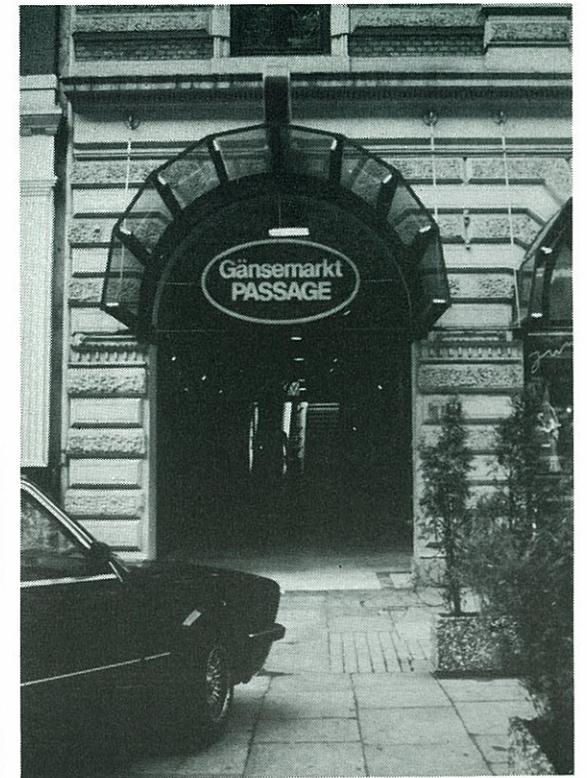
横断面図



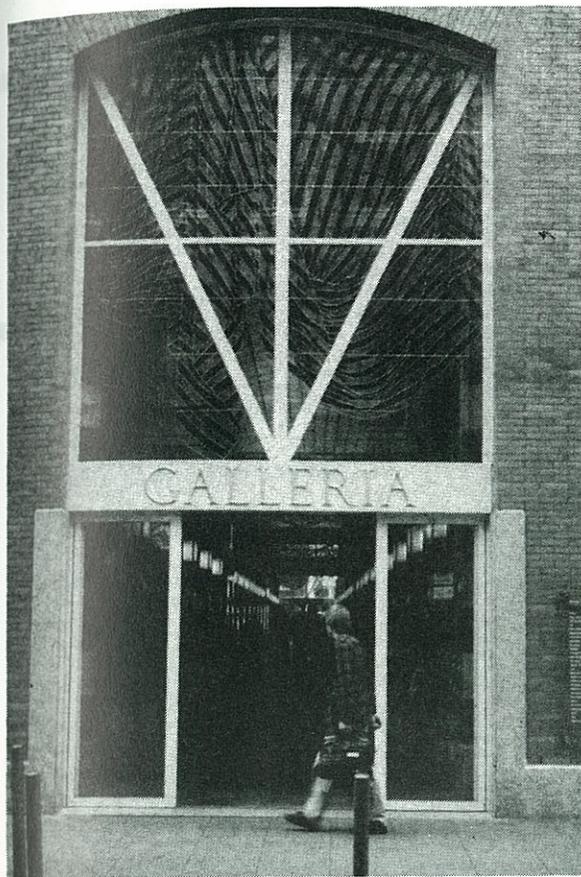
回廊階平面図



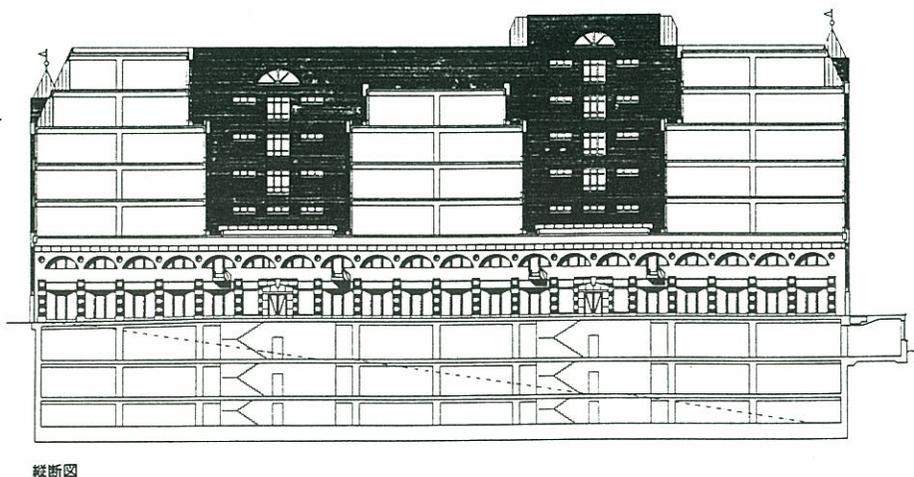
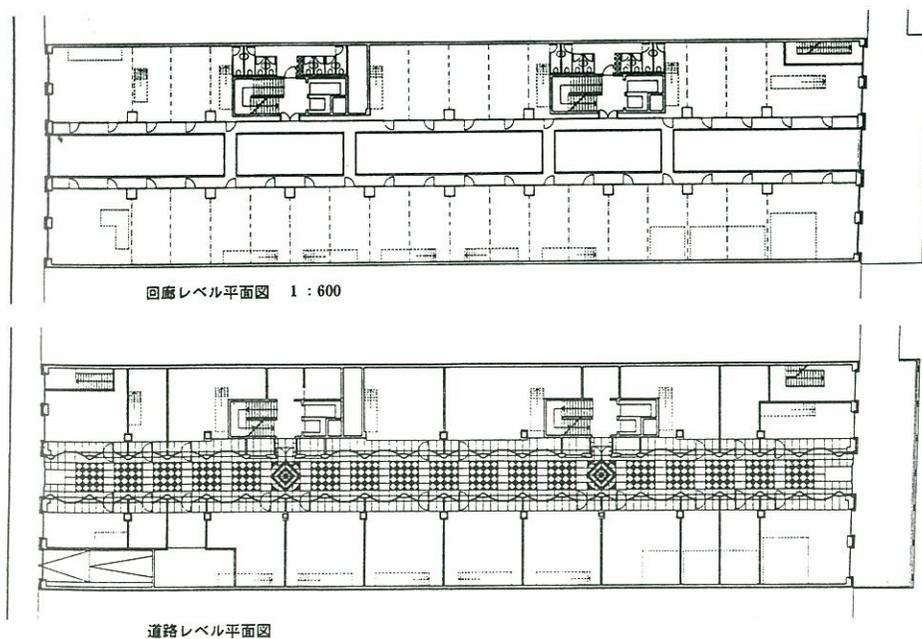
道路レベル平面図



④ ギャラリー



⑤ カウフマンズ・ハウス



## (2) クアリー

### ■訪問先

○ベル+ドクターライツェ社=ショッピングセンター“クアリー”の開発会社

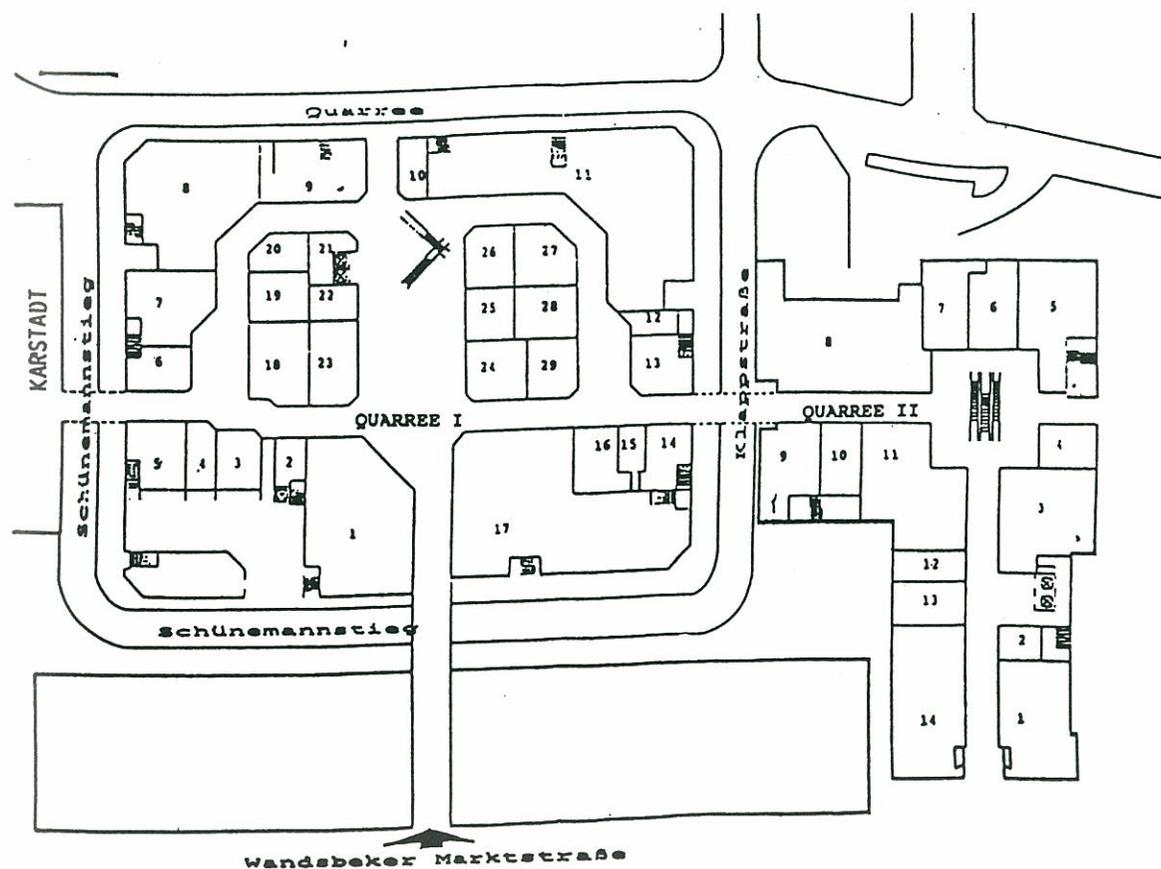
Bull + Dr. Liedthe: “quarree”

U-bahn/Busse/Taxen Wandsbek-Markt

### ■概要

○計画諸元

- ・1988年9月完成
- ・売場面積：約40,000㎡
- ・85店舗
- ・駐車場：1,000台（この他に周辺に駐車可能な施設がある）



### ○概要

- ・地下鉄の中央駅から約15分の距離にあるヴァンスバック・マルクト駅に接して立地する郊外型のショッピングセンター
- ・市中心部を取り巻くいくつかの地域の中心商業地の一つで、最も大きな規模を有するセンターの中心施設
- ・元々デパートであった所と隣接する倉庫群を一体的にショッピングセンターとして改造したものである。
- ・近隣対応型の日常生活用品を中心に、若干質の高い品揃えをしている。
- ・隣接して立地する従来からあるデパートとの競合関係を、1, 2階レベルをつなぐ歩廊を設置することで来街者の一体化、流動化を図り、共存関係にしようと努力している。これは、現在のところうまくいっている。



### (3) ドックランド

#### ■公式訪問先

##### ○ロンドン ドックランド開発公社

THE LONDON DOCKLAND DEVELOPMENT CORPORATION VISITORS CENTRE

3 Limeharbour, Isle of Dogs London E14

担当：広報担当 アンナ・モファット氏

Anna Moffatt: Director, Tours and Seminars Marketing Support  
Partnership Ltd.

#### ■ドックランドの概要

##### ○開発の概要

- ・ドックランドはロンドンの都心部に近接する旧港湾地区で、1976年からGLC (The Greater London Council) が進めている再開発地区の総称である。
- ・ドックランドは次の4つの地区に大きく分かれている。
  - ①ワッピング&ライムハウス地区 (Wapping & Limehouse)
 

ザ・シティに最も近く(約2km)にあり、タワーブリッジのすぐ下流に位置している。約2.8haの事務所開発用の用地がある。
  - ②アイル・オブ・ドッグス地区 (Isle of Dogs)
 

地理的には開発地区の中心にあり、現在最も開発が進んでいるところで、エンタープライズゾーンはこの地域内に設定されている。企業地域には金融センターができる予定である。
  - ③サリードック地区 (Surrey Docks)
 

テムズ川の南側に位置し、面積約75.5ha。住宅その他混合開発地域である。用地はロンドンドックランド開発公社が所有している。
  - ④ロイヤル・ドックス (Royal Docks)
 

ザ・シティの東約8km、当開発地区の一番東側に位置している。面積は約300ha以上あり、用地はロンドン港が約170ha、ロンドンドックランド開発公社が残り所有している。

開発はこれからであるが、既にシティエアポート、サテライトステーションが完成している。また、水辺を利用した建物の建設が計画されている。当地区の開発を進めるに当たり中央政府は、ロンドンドックランド開発公社を通じ基盤整備のために既に2億5,000万ポンド(約625億円)を投じ、テレコミュニケーション及び交通網の整備等を行っている。

#### ■ドックランド開発の現況

(単位: ha, ( ) 内はエーカー)

	Awaiting reclamation (利用待ち)	Being reclaimed (利用中)	Awaiting development (開発待ち)	Being developed (開発中)	In use-released to developers (チヘコ・バーへのリース)	In use-environment/community (環境・公共)	Total
Isle of Dogs	19.8 ( 49)	15.4 ( 38)	29.9 ( 74)	30.8 ( 76)	8.1 ( 20)	7.3 ( 18)	111.3 ( 275)
Surrey Docks	0.4 ( 1)	61.5 ( 152)	16.6 ( 41)	11.3 ( 28)	11.7 ( 29)	1.6 ( 4)	103.2 ( 255)
Wapping	0.8 ( 2)	—	11.3 ( 28)	6.5 ( 16)	0.4 ( 1)	3.6 ( 9)	22.7 ( 56)
Royal Docks	26.3 ( 65)	100.8 ( 249)	10.5 ( 26)	6.5 ( 16)	32.0 ( 79)	22.7 ( 56)	198.7 ( 491)
計	47.3 ( 117)	177.7 ( 439)	68.8 ( 170)	55.4 ( 137)	5.8 ( 128)	34.8 ( 86)	435.8 ( 1,077)

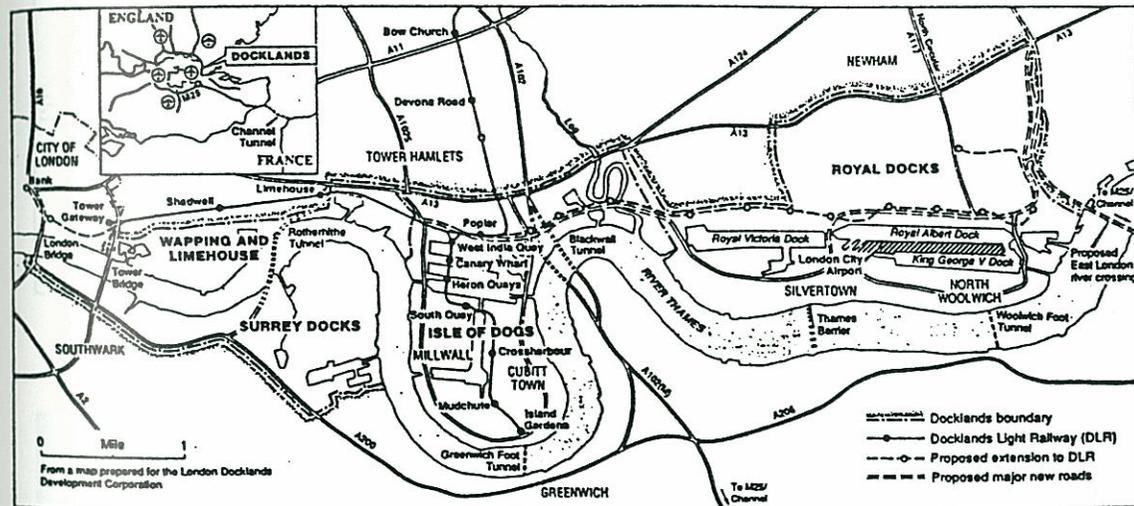
(LDDC, 84/85 Annual Report and Accounts)

#### ■ドックランドの位置

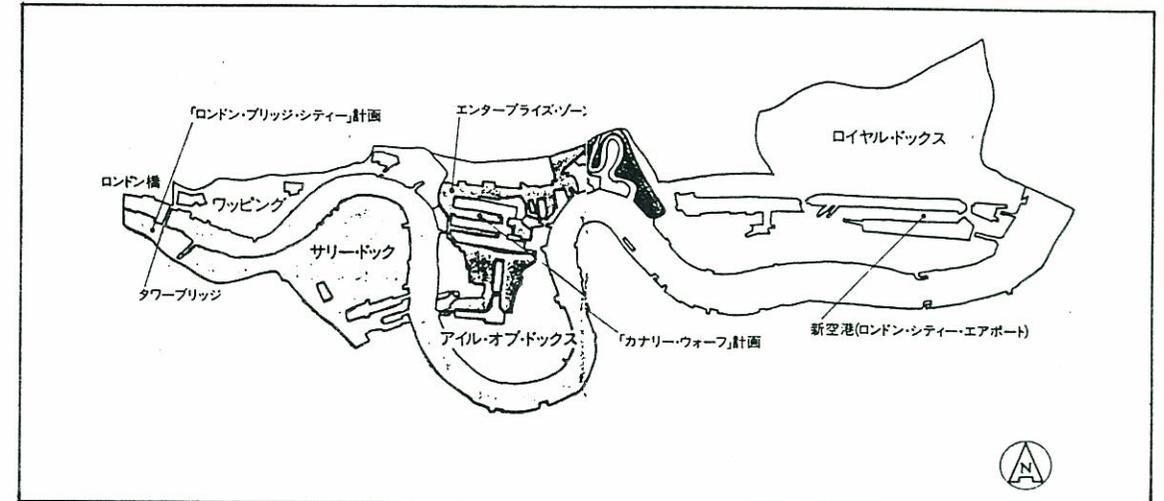


- ・1981年に環境省の管轄下にあるロンドン・ドックランド開発公社（LDDC）が設立され、土地の購入から基盤整備までを行っている。整備後はディベロッパーに売却し施設開発が行われる。
  - ・既に、新交通機関（ライトレイルウェイ）が開通し、15の駅と16の車両が完備している。
  - ・また、ロイヤル・ドックスには1987年にシティ・エアポートが開設している。
  - ・ドックランドの開発の特徴は、全体計画やゾーニングがないことで、まずインフラストラクチャを整備し、ガイドラインをつけ、開発のプロポーザルを受けてそれを選定していく方法をとっている。
  - ・元々、地域住民の意識が比較的低い地域であったが、新たな住宅地域の建設と短期間で雇用を創出するよう計画が進められている。
- \*住宅はこれまでの10年間に15,000戸が建設（40%が地域住民を対象とする）され、今後さらに15,000戸建設される予定である。

■ドックランドの全体図



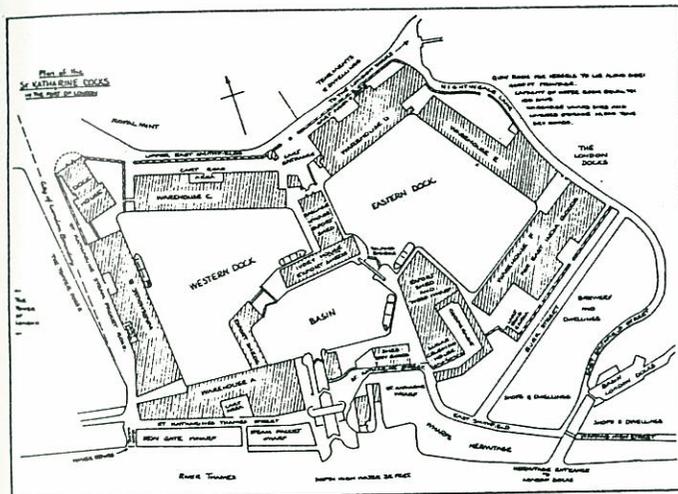
■ドックランド計画区分図



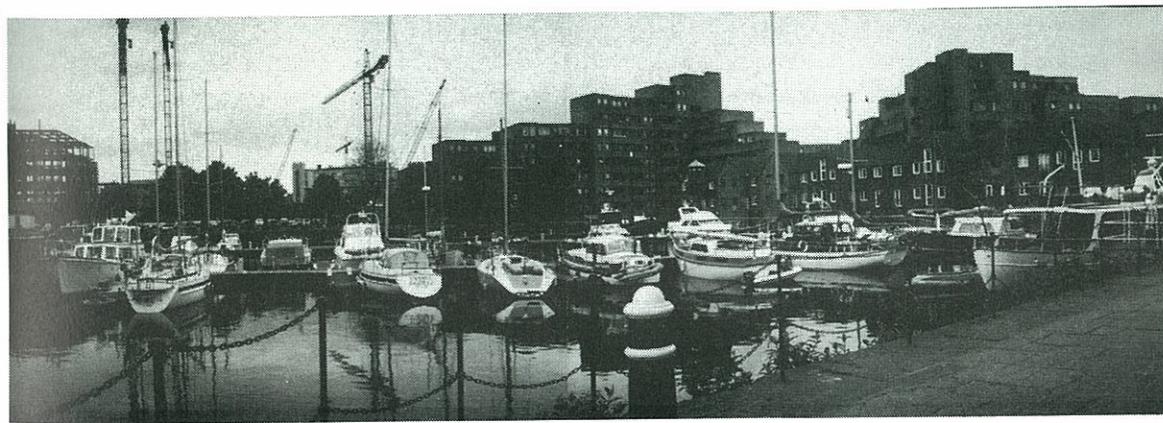
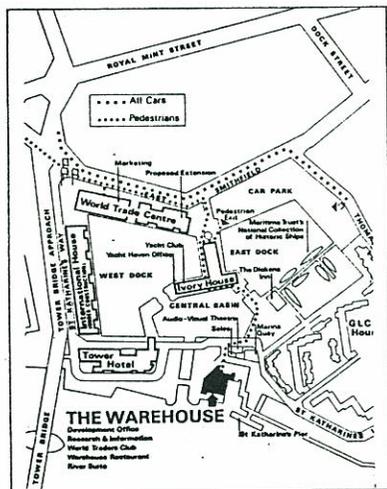
### ■セント・キャサリン・ドックの計画

- ・ドックランドの最上流、ワッピング地区の西端に位置し、シティに隣接する約12haのドック。
- ・親水性の高い開発が行われている。
- ・ワールド・トレード・センター（約33,000㎡）、タワーホテル（826室）、アイボリーハウス（高層住宅、ホテル、低層階のブティック・カフェ）、ヨットハブ（240パーズ）等で構成されている。
- \*ディケンズ・インー—18世紀のヒール倉庫を改造した有名なパブもある。
- 船の博物館———1979年完成、年間200万人の見学客がある。

### ■再開発前

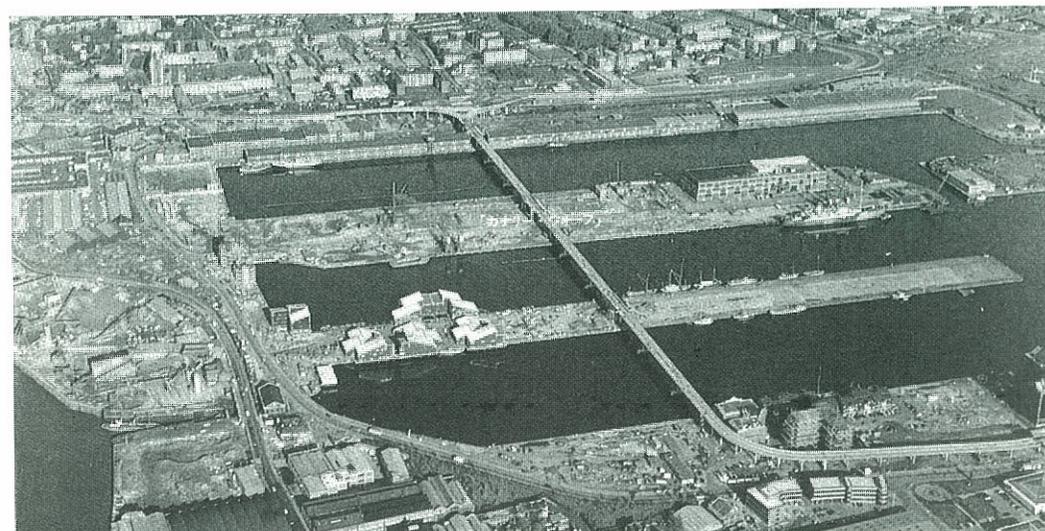
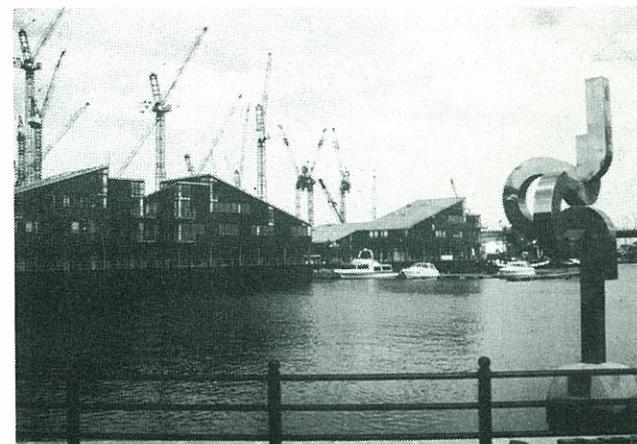


### ■再開発後



### ■キャナリー・ウォーフの計画

- ・アイル・オブ・ドッグスのエンタープライズ・ゾーン（最重点区域）の中の約30haを対象とした計画。
- ・ここには、260m級の超高層3棟を含めて、延床面積100万㎡を超える建築群を建設する構想で、2つのホテル（800室×2）、レストラン、店舗も計画されている。
- ・駐車場は6,500台収容する能力があり、この駐車場の最上階をライトレールウェイの駅に合わせる。
- ・開発はニューヨークのバッテリー・パーク・シティを開発したカナダの大手ディベロッパー「オリンピア&ヨーク・ディベロップメンツ」が行う。



中央の細長い敷地が「カナリー・ウォーフ」計画の対象地。アイル・オブ・ドッグ地区のエンタープライズ・ゾーンだ

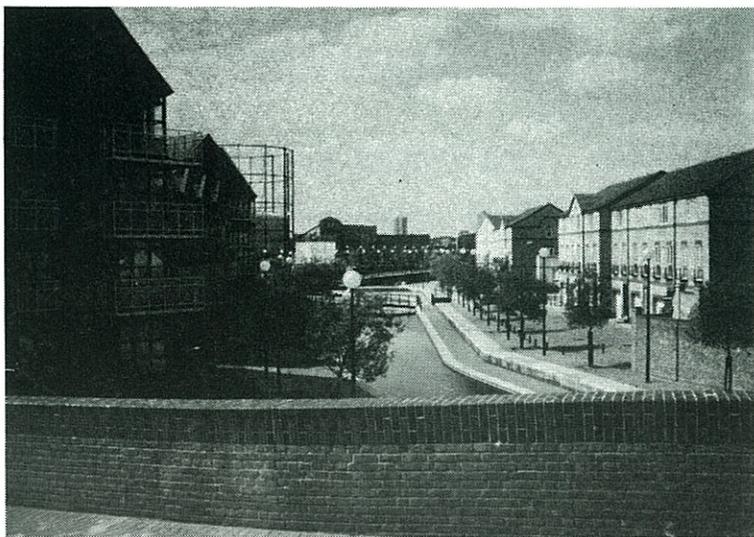
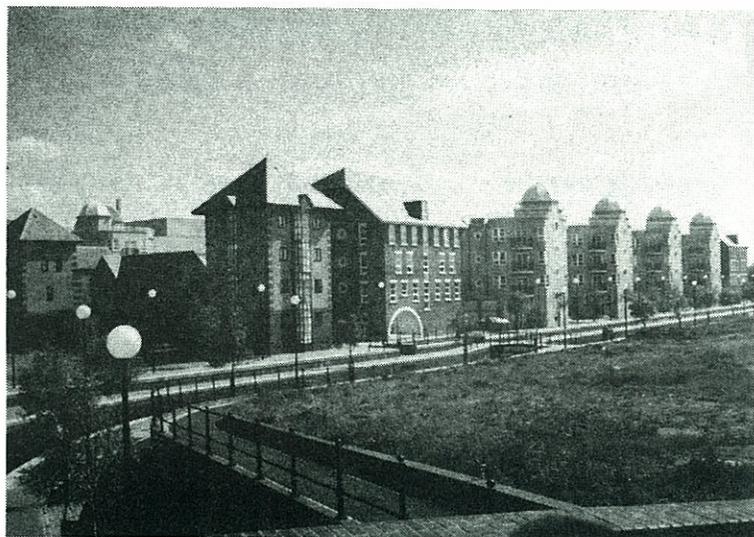
## ■サリードックの計画

- ・ ロンドン・ブリッジからロザリスにかけての地域で、ウォーターサイドの開発と総合的なコミュニティの開発が進んでいる。
- ・ ヨットやモーターボート用のマリーナ、オフィスそしてショッピング・モール、住宅の建設が進んでいる。
- ・ サリー・キース・ショッピングセンターが建設されている。

\*約26,000㎡の延床面積を有する。

デパートメントストアー1店、戸割店舗-30店、フードコートで構成される。

## □サリードックの住宅地



## □サリーキース・ショッピングセンター



## (4) ラ・デファンス

### ■公式訪問先

#### ○ラ・デファンス整備公社

ETABLISSEMENT PUBLIC POUR L'AMENAGEMENT DE LA REGION DE LA DEFENSE

Tour Fiat cedex 01,92080 Paris La Defense

担当：建築局都市計画担当 レミ・メイスン氏

Remi Masson : Architecte DPLG Urbaniste

### ■計画の概要

#### ○経緯

・デファンス地区はフランス西部への交通の要衝であり、セーヌ川下流に向けて発展を続けるパリ地方の産業の中心であった。そのため、中小工場群や老朽住宅群が混在する劣悪な環境であった。

・その整備計画が1956年に認可され、1958年にE・P・A・D（デファンス地区整備公社）が設立される。

\*E・P・A・Dの役割は地区の基幹構造の整備に限られ、住宅建築、業務建築などには関係しない。

#### ○計画

・計画面積――約815ha、（Aゾーン：約115ha、Bゾーン：約700ha）

・建設時期――1963年～

\*計画の変遷――第1期（1958～69年）

- ・高さ制限を設け、5～6F止まりの建物を想定
- ・8,000人収容の住宅と事務所棟が主体（3万㎡/棟）

・第2期（1970年代）

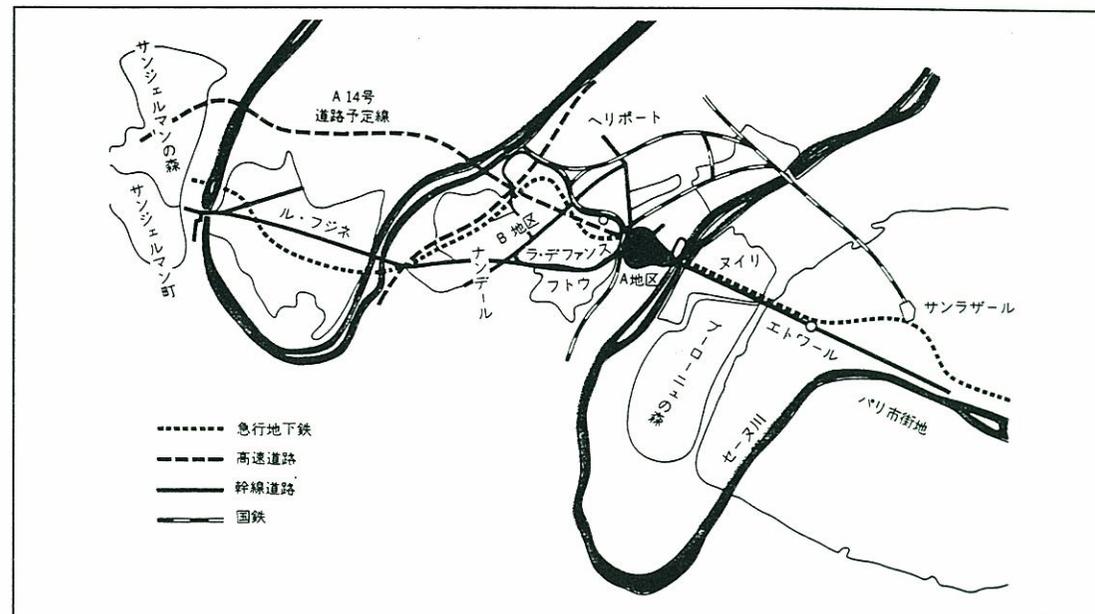
- ・よりスペースの大きな施設が要請され、高層ビルの建設が計画される。（8万㎡/棟に変化）

\*FIATビルは10万㎡

・第3期（1980年代）

- ・1974～76年のオイルショックを受けて、省エネ建築の要請が高まる。

### ■位置図



・現在は次の2ヶ所を除いて開発は終了している。

・CNIT（国立産業技術センター）

第1期の施設である展示会場の内部改変

・テット・デファンス（アルシュ）

105mの新凱旋門となる事務所ビル

・計画目標――パリの都市機能の混乱を招いている中枢業務施設を移転する。

・同時にパリの都市機能を回復させ、首都機能の拡大・発展を図る。

・業務施設の他、文化・学術施設、地方行政施設も加えた新しい活動的・合理的な都市の創造を目指す。

・全体構成――Aゾーン：パリのモニュメント軸の延長線上に位置し、これを地区の主軸とする。

高度に機能分化させた諸交通施設群を重複させる。

塔状事務所棟群を建設する。

\*1棟の平均：30数階、25,000㎡、全体で延床面積：

約140万㎡の計画であったが、オフィス床面積約220万㎡、600社、約75,000人が働く。

\*低層階部分に駐車場，商業施設を設ける。

\*就業人口：約40,000人，居住人口：15,000人

\*IBM，ゼロックス，フィアット，プジョー，エッソ，  
モービル，エルフ等の国際企業が集積立地している。

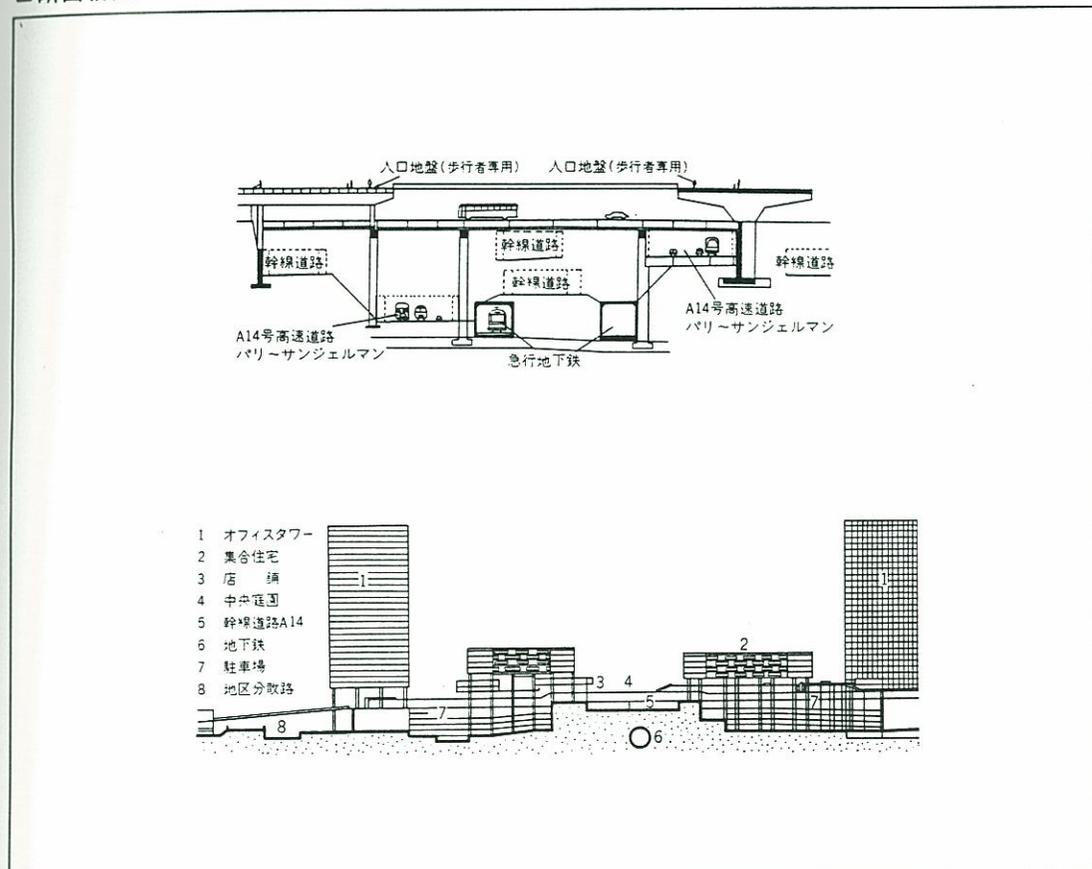
・Bゾーン：緩衝空間を挟んで高層住居群を建設する。

\*A・B両ゾーンで住宅用地：400ha，公共用地：100ha，都市公園：72ha

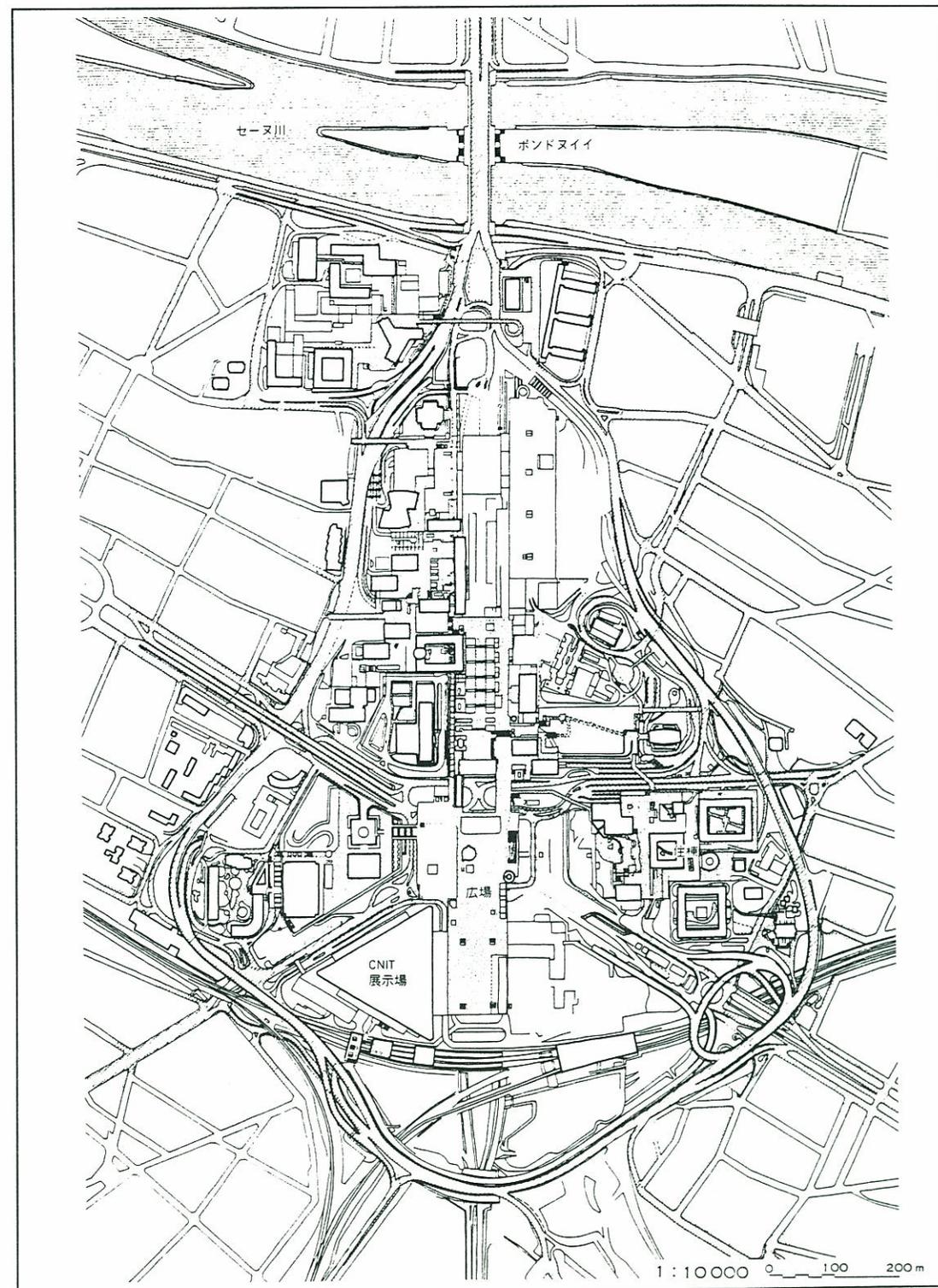
・中間ゾーン：都市公園で囲まれたヘリポートを含む交通施設が配される。

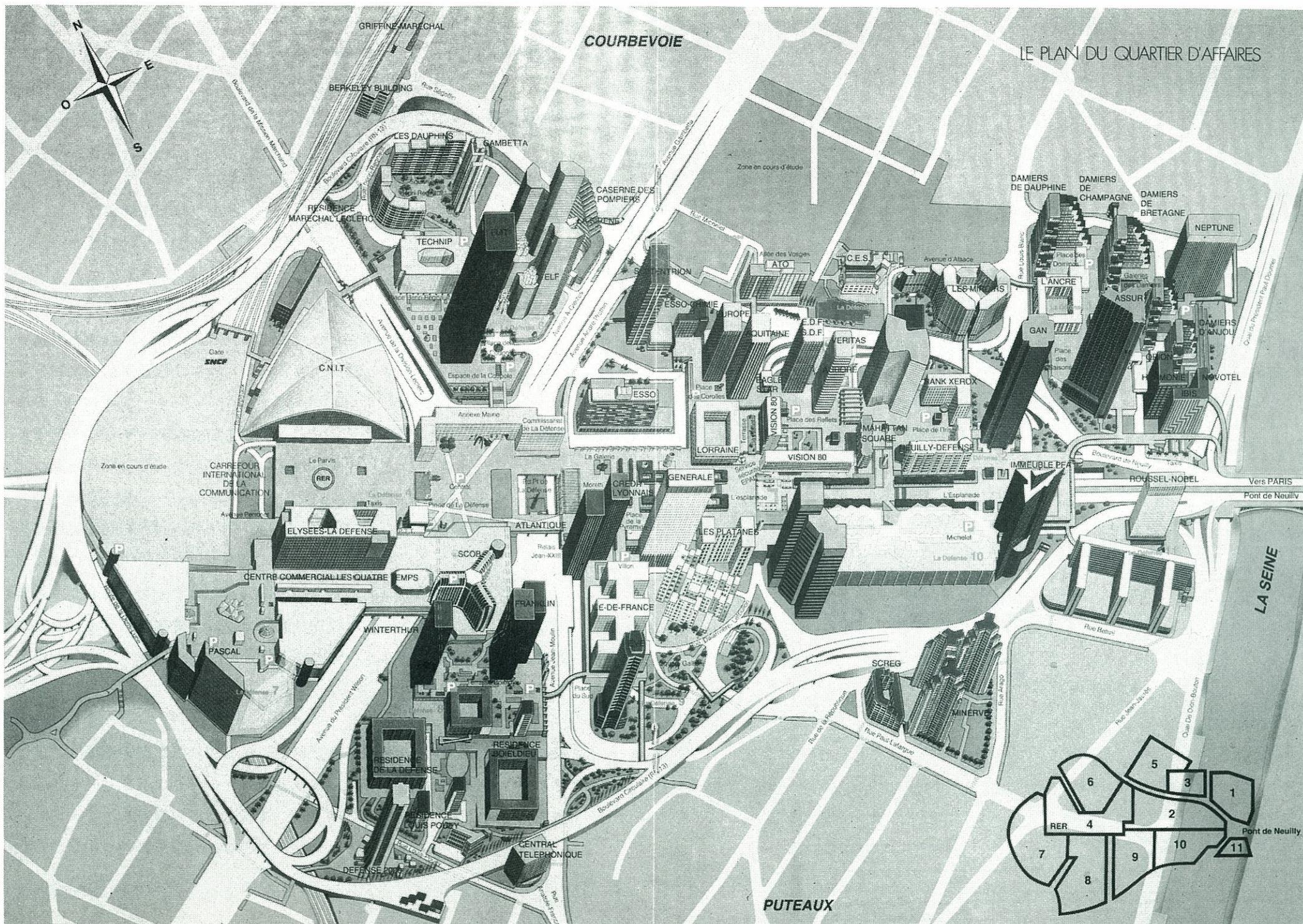
\*交通用地の4層の立体利用—下から“地下高速鉄道”“遠距離自動車道”“駐車場約8,000台”“地区サービス路・歩行者専用路”

□断面構成



□Aゾーンの全体計画図





## ■レ・カトル・タンの計画

- ・1982年3月にデファンス地区Aゾーンにオープンした商業およびレジャーの総合施設。
- ・延床面積：105,000㎡
- ・全体構成：低層部の3層を商業施設とし、立体処理による業務施設との分離・複合化が図られている。

「ラ・グラン・プラス」「スケートリンク」「アーケード通り」の3つのゾーンで空間が構成されている。

各ゾーンの展開

### ①ラ・グラン・プラス

レジャー関連の商業施設として、写真ホール、レコード店、余暇関連の本屋、本格的な1,000㎡の売り場を持つオモチャ屋などがある。

サービス関連施設としては、旅行業者、銀行、職業斡旋所、薬局などがある。

その他のレジャー関連施設として、レストラン15軒、ディスコ、映画館、ジャズクラブ、ダンススタジオが設けられている。

### ②スケートリンク

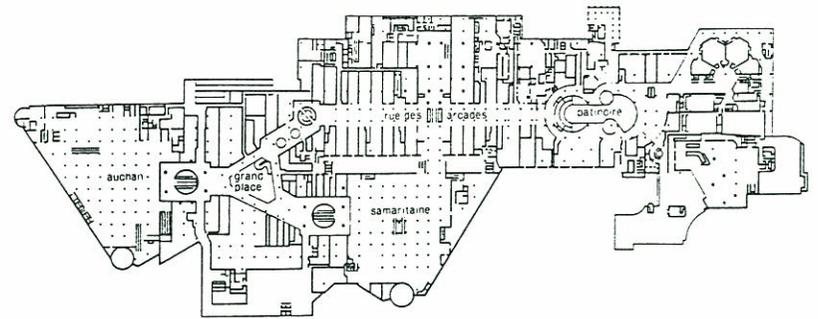
売り場1,000㎡のスーパーマーケット“オーシャン”を中心に、食料品や日用品の専門店が並んでいる。

衣料品ではオ・プランタン百貨店系のブリュメルなどがある。

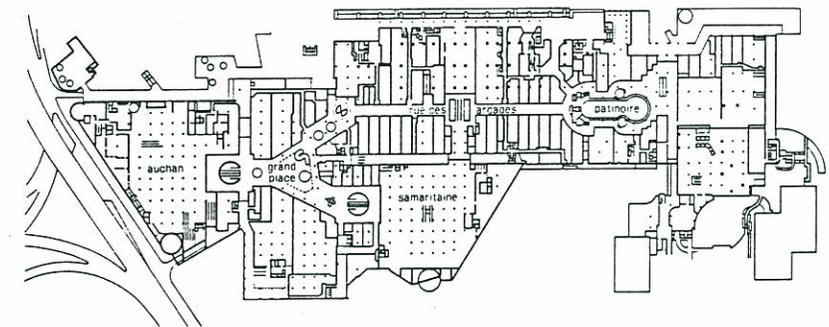
ここはちょうど駐車場の真上に位置しており、まず最初に多くの人を通るので、街の中心にみられる賑やかな活気のある市場のような商業空間となっている。

### ③アーケード通り

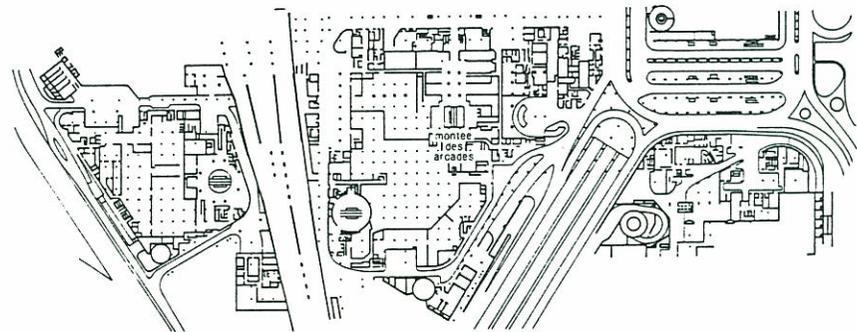
①②の大空間を結ぶ通りであり、二層になった真っ直ぐな通りには最新流行のモードや靴のブティックが並んでいる。また、22,000㎡の広さをもつサメテーヌ百貨店もここにあり、モード、家庭用品、レジャー関連の売り場中心の構成になっている。



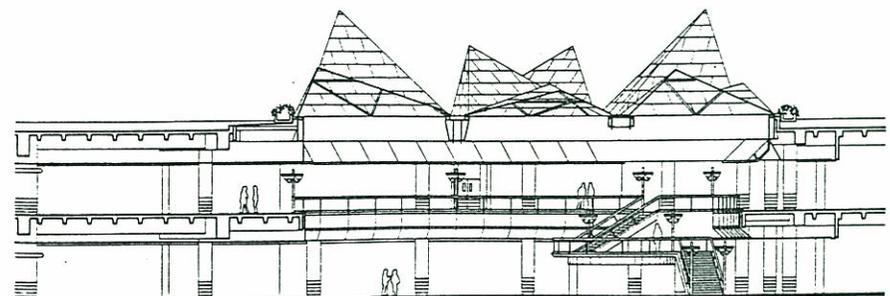
3階平面図 third floor plan



2階平面図 second floor plan



1階平面図 first floor plan



大広場断面図 section of grand place

□超高層の業務施設



□人工地盤の広場

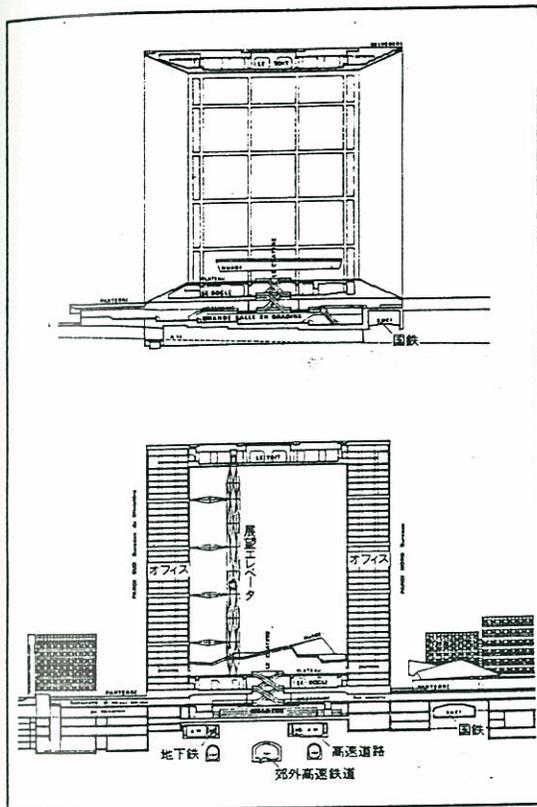


ロレ・カトル・タン・ショッピングセンターの内部

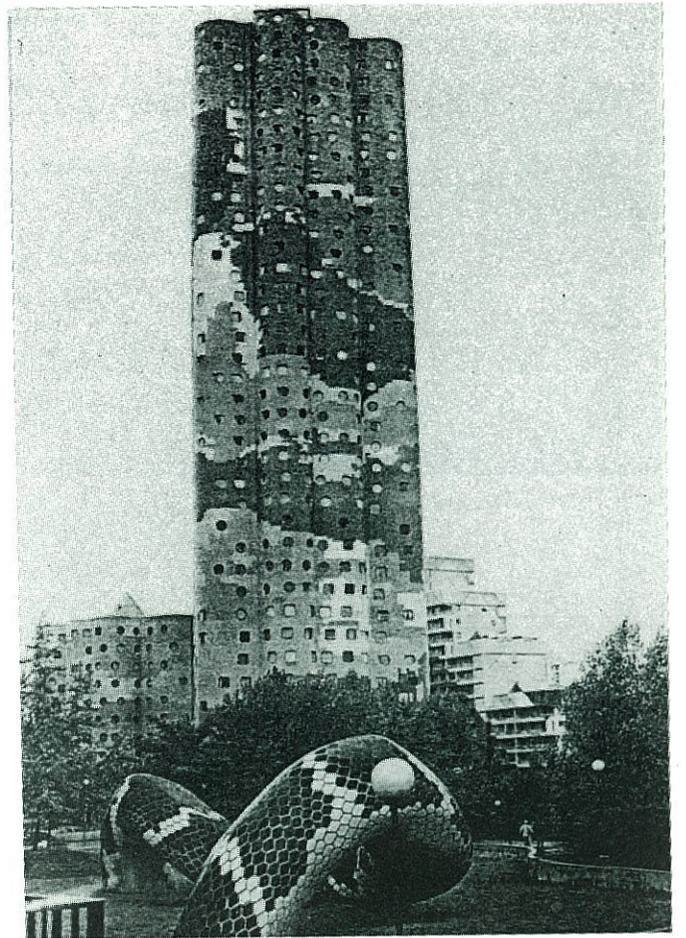


■テット・デファンス (アルシュ)

- ・一辺100m以上の立方体状のオフィスビルで、「新凱旋門」と呼ばれている。
  - ・1989年7月頃に完成の予定で、現在最終工事が行われている。
- \*テット・デファンス開発公団により建設され、総事業費は690億円が計上されている。



■Bゾーンの住宅棟



## (5) バービカン

### ■計画概要

#### ○計画の背景

- ・ ロンドンの戦災復興再開発で位置付けられた最大規模の地区である。
- ・ 1959年の「バービカン再開発1959」が最終案となり建設される。

#### ○計画の目標

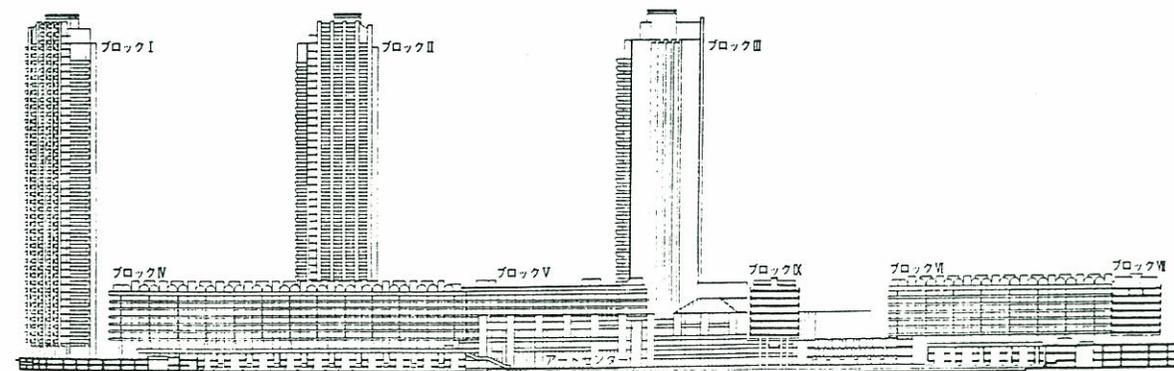
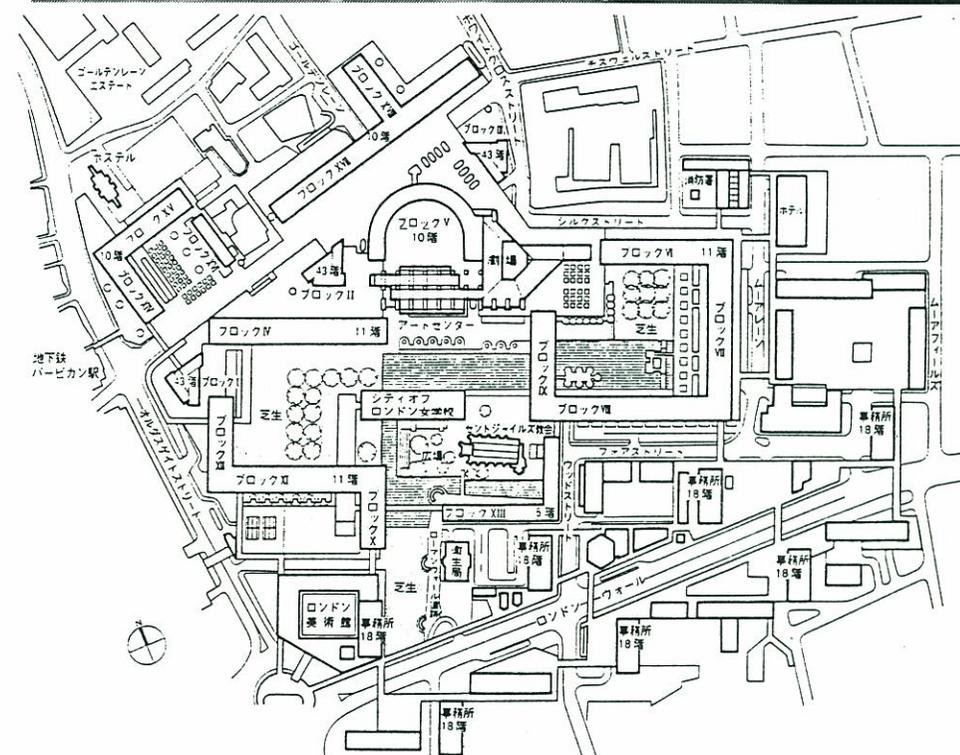
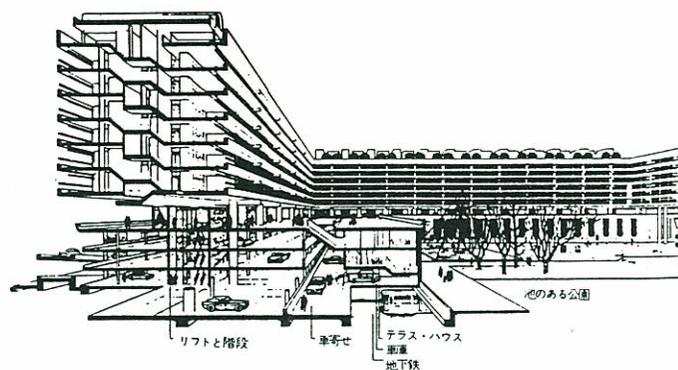
- ① 都市内住居の提供=都心の人口減少と交通難に対応し、中・高所得者層を対象とした快適な近隣住区をつくる
- ② 都市内に水と緑の豊かな空間を生み出す=商業施設、アートセンターなどと人工湖を含む大きなオープンスペース、歴史的建造物の保全を一体的に開発し、都心のオアシスを創出する
- ③ 土地の高度利用を行う=都心の高地価地区における高い開発コストを補うとともに、多種の機能を立体的に開発する

#### ○計画諸元

- ・ 設計：Chamberlin, Powell & Bon
- ・ 開発：City of London, G.L.C.
- ・ 建設：1965～1981年
- ・ 敷地：24.8ha
- ・ 総戸数：2,113戸
- ・ 人口密度：570人/ha
- ・ 駐車場：アートセンターのデッキ下に2,500台

#### ○地区の構成

- ・ 北側-16.0ha=住居および公共施設地区
- ・ 南側- 8.8ha=商業・業務施設地区
- ・ 住宅地区では、連棟ブロックと塔状ブロックがオープンスペースを囲み、土地の高度利用を図るために歩行者デッキが3～4階レベルで全体を巡っている。
- ・ 池を中心とする中庭には教会が保存され、アートセンターと女学校が建設された。



## (6) コベントガーデン

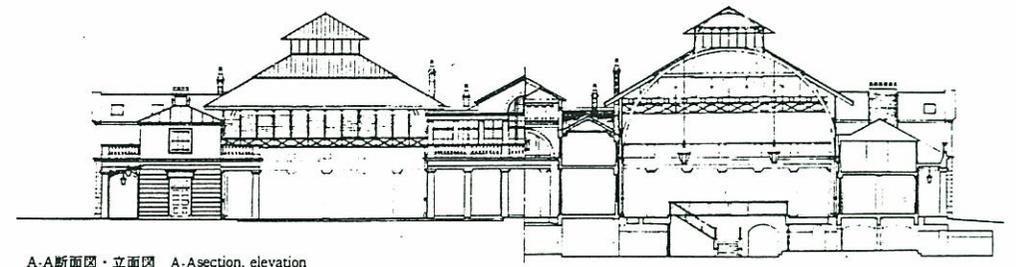
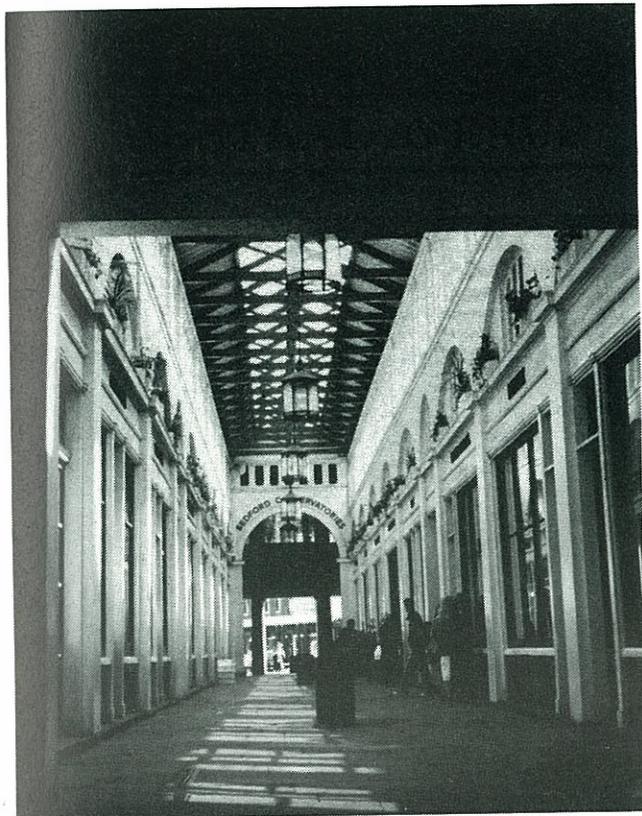
### ■計画概要

#### ○経緯

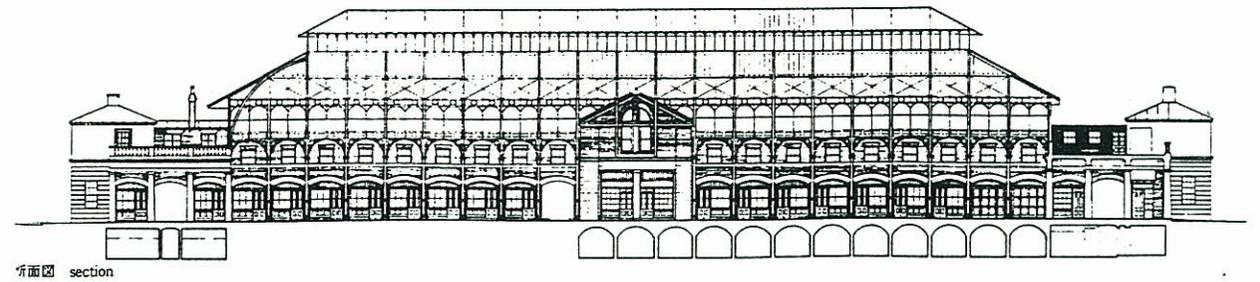
- ・映画「マイ・フェア・レディ」のワン・シーンとなった青果市場があった地区で、市場がテムズ河の対岸(ヴォクソール)へ移転(1974年)したことで大規模なショッピングセンターに生まれ変わった。
- ・ビクトリア朝様式の建物は歴史的・建築的に重要なものとして保存・復元され、修復・改善型の再開発が行われた。
- ・1980年のオープン時は全体で50ユニット(店舗)を募集し、1,000以上応募があった。

#### ○計画

- ・地区面積：約36ha
- ・計画人口：6,000人(現2,500人程度)
- ・建物：地下1階、地上2階、レンガ+鉄骨造  
延床面積-8,035㎡、売場面積-5,063㎡(現49店舗)



A-A断面図・立面図 A-Asection, elevation



断面図 section

## (7) レ・アール

### ■レ・アールの開発

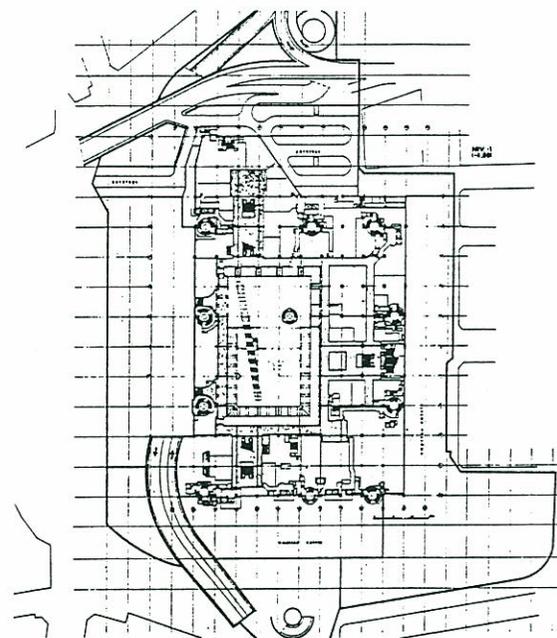
- ・古くから“パリの胃袋”と形容されてきたパリ中央市場（レ・アール）の移転（1969～73）に伴い、その跡地約26.7haを活用して大規模なショッピングセンターと交通施設および庭園を一体的に建設している。

### □フォーラム・デ・アール

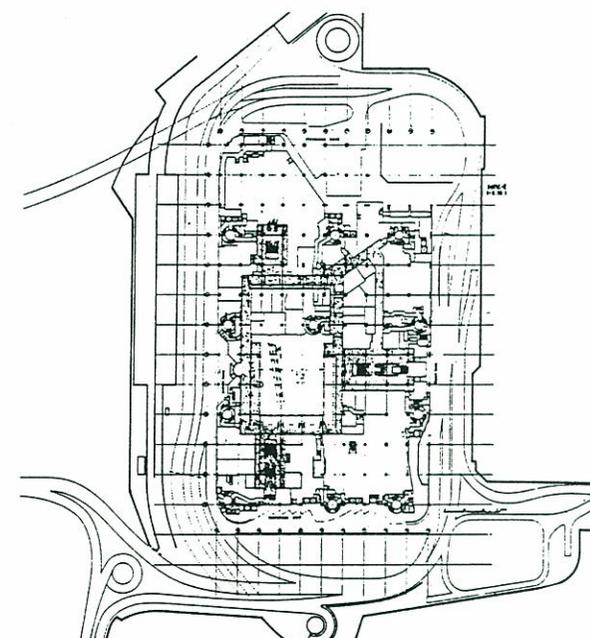
- ・建設概要ー地上階および地下4階の5つのレベルからなり、49,000㎡の商業・レジャー関連施設とそれらをつなぐ16,000㎡の公共用通路網が設けられている。

建物は中央の大きな「クレーター（光庭）」を囲んでつくられ、クレーターに面するガラス窓から各階に自然光が入っている。

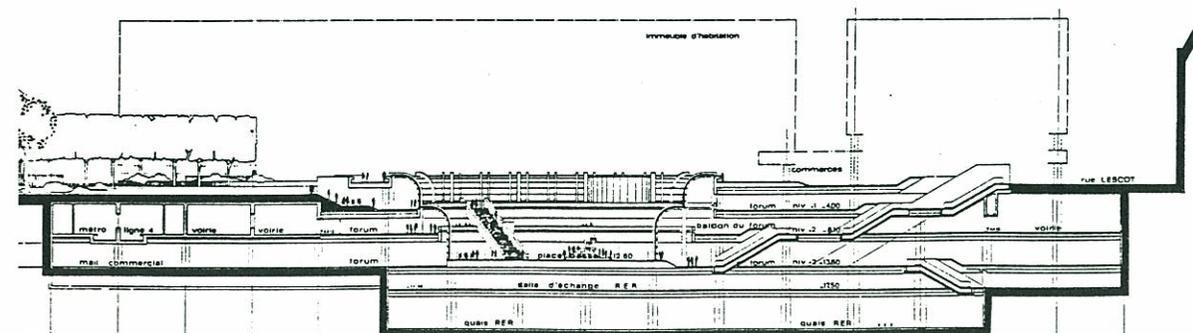
- ・延床面積：49,000㎡
- ・店舗数：約200店
- ・駐車台数：約1,200台
- ・地上階ー広場等
- ・地下1階ークレーターのガラス窓に沿う形で周回する通路を中心に施設を配置。
- 2階ー地下自動車道路網から配送・タクシー・駐車場といった自動車関連のサービスが図られる。
- 3階ー南北の駐車場，高速地下鉄および地下街，クレーターの底の広場に連絡している。
- 4階ー高速地下鉄の乗り換えコンコース。



地下1階平面図 plan at level -4.00m



地下2階平面図 plan at level -8.10m



断面図 section

### 3. 既存商店街

#### (1) コロナーデン通り (ハンブルク)

##### ■コロナーデン通り

- ・ 古い街並みを活かした商店街で、単断面の歩車共存道路が特徴的。
- ・ 建物の1階部分は列柱と建物内通路で構成されている。



## (2) ランブラス通り (バルセロナ)

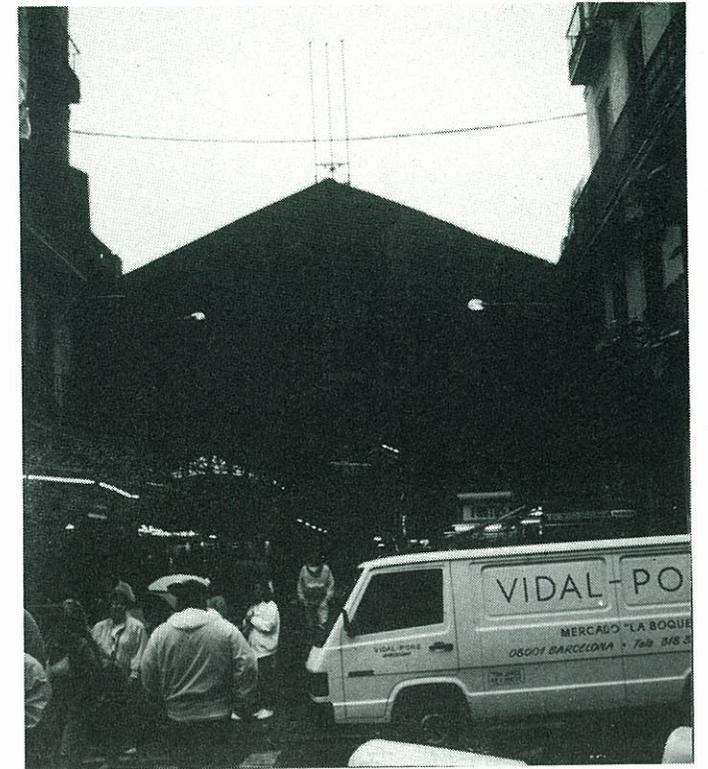
### ■ランブラス通り

- ・バルセロナを代表するメインストリートで、プラタナスの並木が繁る広い遊歩道を形成している。
  - ・バルセロナ港沿いに立つコロンプスの塔からカタルーニャ広場に至る広い通りで、ブティックやホテル、レストラン、オペラハウス、市場などが並ぶ。
- \*通りの幅員は約40mで、両側にそれぞれ一方通行の車道(2車線+停車帯)を配し、中央に20~25mの歩行者専用道路を持つ。



### ロサン・ホセ市場

- ・ランブラス通りのほぼ中ほどにある市内最大の市場。
- ・カタルーニャ語の“ラ・ボケリア (La Boqueria)”で親しまれている。
- ・地中海からの新鮮な魚と果物が安く売られており、いつも大勢の買物客で活気がある。



### (3) リージェントストリート等 (ロンドン)

#### ■リージェント・ストリート

- ・ロンドンの北にリジェンツ・パークを整備し、南のセント・ジェームズ・パークと結ぶ通りをリージェント・ストリートとしてつくることを、建築家ジョン・ナッシュによって計画（1811年以降）された。
- ・このリージェントストリートとオックスフォードストリート、ボンドストリート、ジャーミーストリートなどは、世界の一流品を揃えた高級商店街を形成している。
- ・既存の建物によって曲がる道路を逆に利用し、アイストップとして教会を設けたり通りに空間的変化を持たせる計画としている。



#### リージェント・ストリート

ピカデリー・サーカスが大きく弧を描いて北に伸びる高級ショッピング街で、通りに沿って曲線で造られた建築物は19世紀の建築家ジョン・ナッシュの作である。これらの建物の中に英国の有名店が並んでいる。

#### ボンド・ストリート

リージェント・ストリートの西に平行して走る“高級ブランド街”で、北のニュー・ボンド、南のオールド・ボンドがあり、道沿いには高級店が多い。

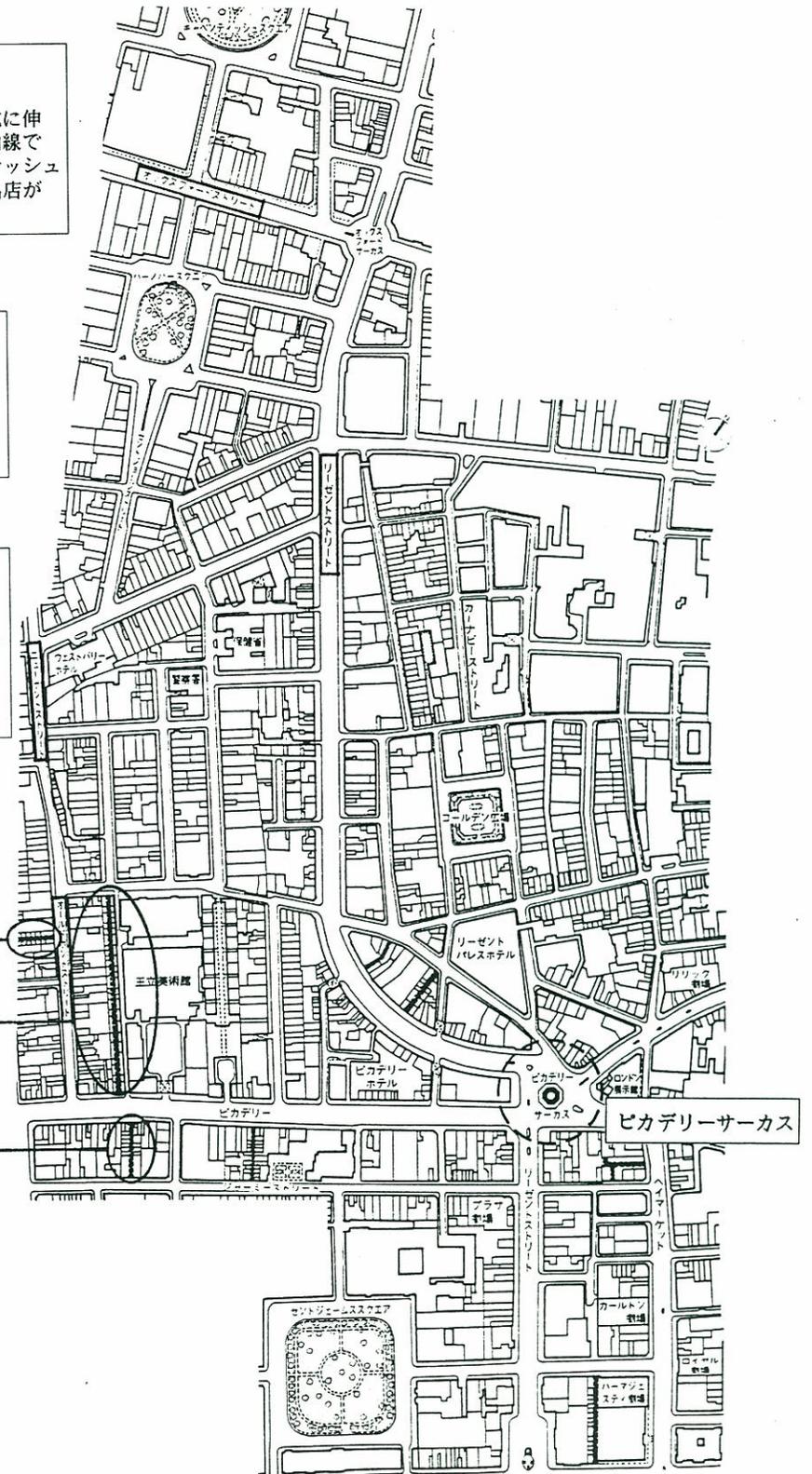
#### オックスフォード・ストリート

マーブル・アーチから東のチャリング・クロス・ロードまで東西約2kmに及ぶショッピング街で、デパートや靴屋など庶民的な店が多く、ウェスト・エンドで最も賑やかな通りである。

ロイヤルアーケード

バーリントンアーケード

ピカデリーアーケード



## ■アーケード

- ・バーリントン・アーケード (1819年) やロイヤルアーケード, ピカデリー・アーケードなどの建物内の通り抜けるに計画されるアーケードがピカデリー周辺に集中している。
- ・これらは19世紀の建築であり、いずれも格調の高い店舗が集積立地し、高級商店街を形成している。

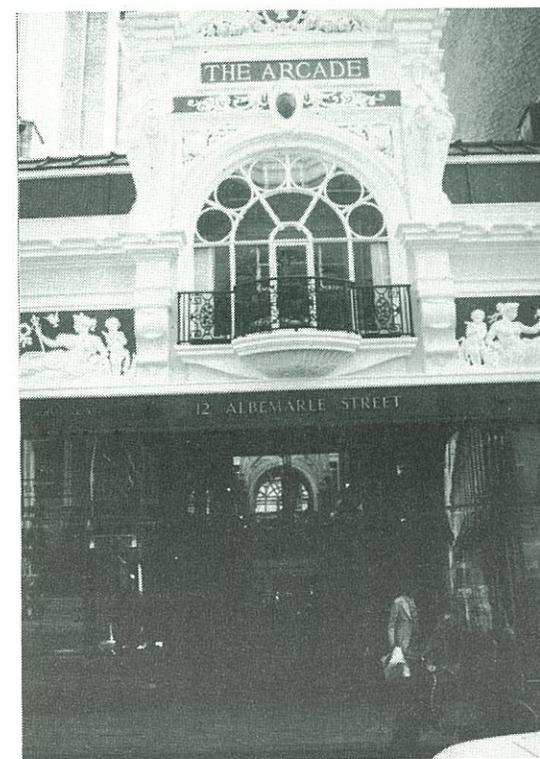
□バーリントン・アーケード



□ピカデリー・アーケード



□ロイヤル・アーケード



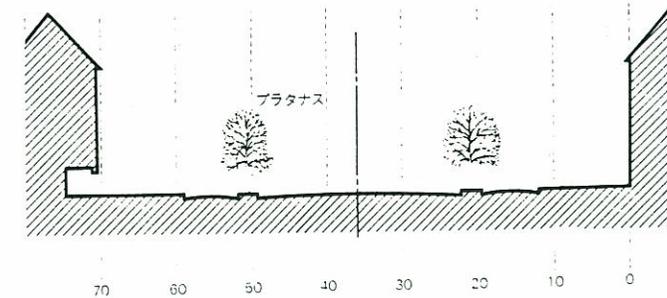
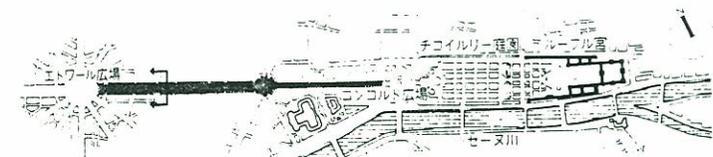
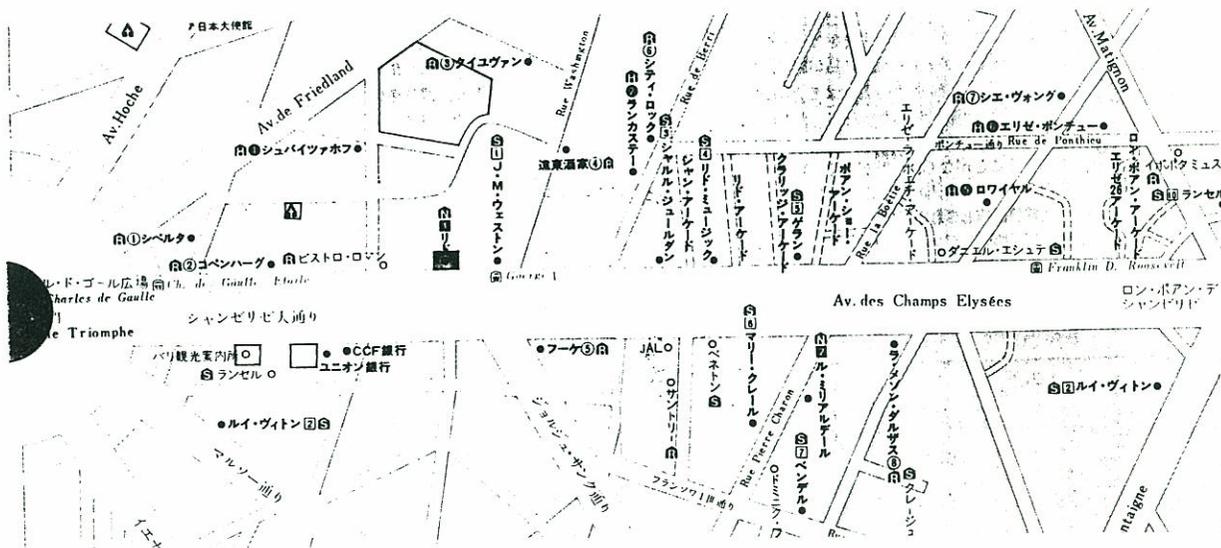
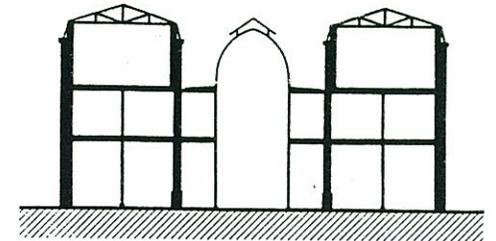
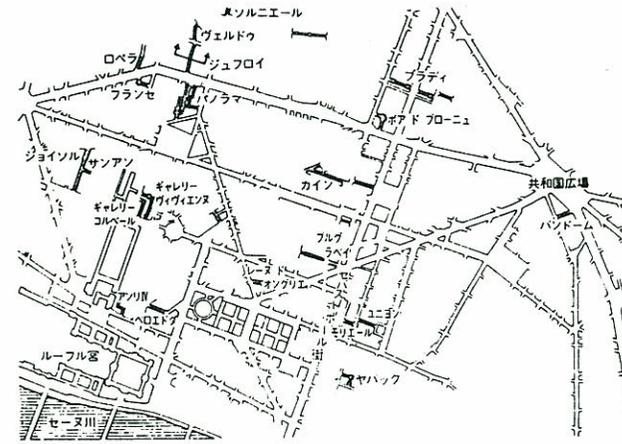
## (4) シャンゼリゼ等

### ■ シャンゼリゼ

- ・ シャンゼリゼは凱旋門に向かって右側に店舗が集中しており、高級店が多数入ったショッピング・アーケードが多い。
- ・ 幅員約70mで片側5車線の道路と片側約12mの歩道で構成されている。
- ・ 街路樹はプラタナスであるが、足元の視野が開かれていて、車の中からもシャンゼリゼの風景が楽しめる。



### ロパリのパサージュ



## 4. 広場・公園等

### (1) ハンブルク市庁舎前広場

#### ■広場

- ・ハンブルクを代表するシンボル建築となっている市庁舎とその建物の前につくられた広場は、市民の憩いの場として親しまれている。
- ・日常的にイベントや各種の催しものがあり、多くの人が集まり活気に満ちている。
- ・広場の一辺は内アルスター湖から北エルベ川に注ぐ運河アルスター・プレートに面しており、直接水辺に接することができる親水空間が形成されている。



### (2) クラインガルテン (ハンブルク)

#### ■クラインガルテンの概要

- ・クラインガルテン (Kleingarten) は小さな庭園もしくは菜園という意味で、市民が庭付きマイホームが得られなくても、土のある暮らしを社会的に保証しようとする制度である。
- ・1983年「連邦クラインガルテン法」による一般的な概念規定では次のように記されている。
  - ・クラインガルテンは契約によって自由に利用できるが、営利目的のためには利用できない。
  - ・賃貸借ガーデンとして債権法的基盤に立って運用する。
  - ・複数の個別ガーデンに加えて、歩道や遊戯場、クラブハウス等の共同施設を備えた保養ガーデンも対象とする。
- ・クラインガルテンの1ユニット
  - ・約100坪のガーデン+10畳程度の手づくりの小屋
  - \*ユニットの規模は自治体によって色々である。
    - ・ハンブルク、ベルリン、ブレーメン、バイエルン州=約240㎡
    - ・シュレスヴィッヒ・オルシュタイン州=約912㎡
    - ・ニーダー・ザクセン州=約181㎡
    - ・連邦平均=387㎡
- ・通常、数十から数百のユニット群により、クラインガルテン団地を形づくる。
- ・現在、全国で50万のクラインガルテンがあり、約200万人が利用している。
  - \*1971年のドイツ都市連絡協議会で、庭のない世帯数の10~15%に相当するクラインガルテンの供給が目標とされている。
    - ・現在、住戸当たりのクラインガルテン数では、連邦平均で約2.2%、ハンブルク=4.5%、ベルリン=4.5%、ブレーメン=10.0%となっている。
    - ・利用密度——毎日利用=60%、終日利用=30%
- ・クラインガルテンの運営一切は全独クラインガルテン協会がとり行ってきた。
  - \*土地と施設は概ね市町村有であるが、管理は自主・自立の協会が行うという伝統を持っている。

○歴史ー・ルーツ：1820年代からつくられた工場労働者の救済措置としての菜園  
(Armengarten)

・19世紀後半からシュレーバー運動が起こる

医師 D.シュレーバーによる子供の遊び場公設運動から発展する自然教育運動

1864年ーシュレーバー協会設立

1868年ー子供花壇ー現在のクラインガルテンの標準モデルの確率

1910年ードイツ赤十字社＝労働者菜園 (Arbeitergarten) とシュレーバーガルテン運動が合体

1916年ー最初のクラインガルテン法制定

・ハンブルクの代表的なクラインガルテン

・ハンブルク州中心市区ビルシュテト町

ーコールバルゲンレッタークラインガルテンパーク (150ガルテン)

・ハンブルク州ハールブルク市区ハウスブルッフ町

ーフランコーパー・シュトラーククラインガルテンパーク (347ガルテン)

・ハンブルク州アルトナ市区イーゼルブローク町

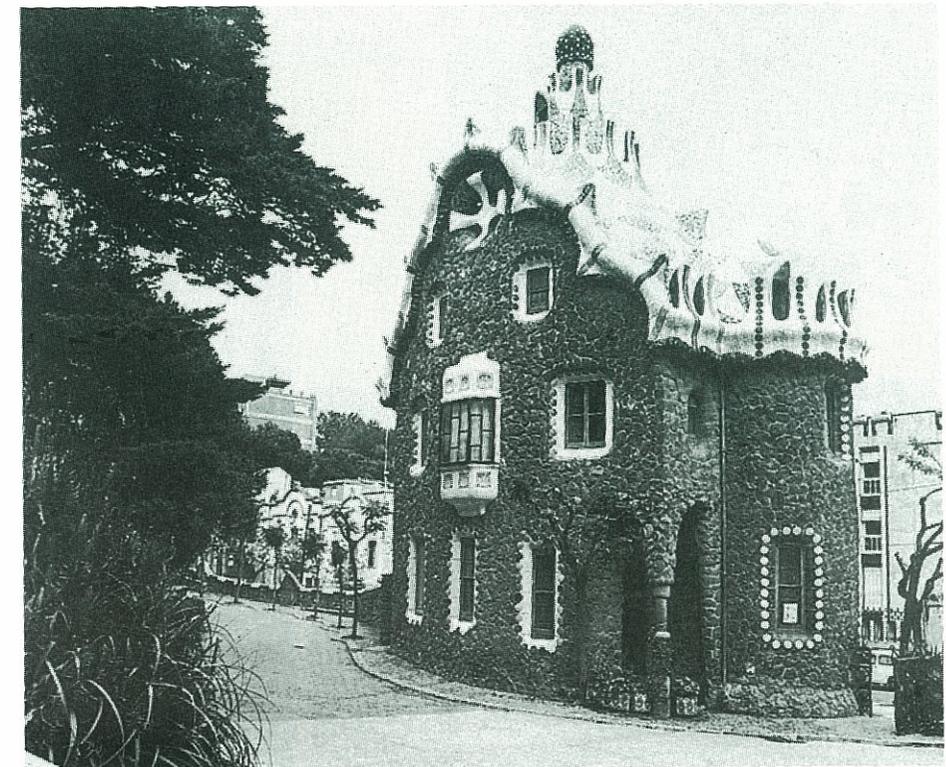
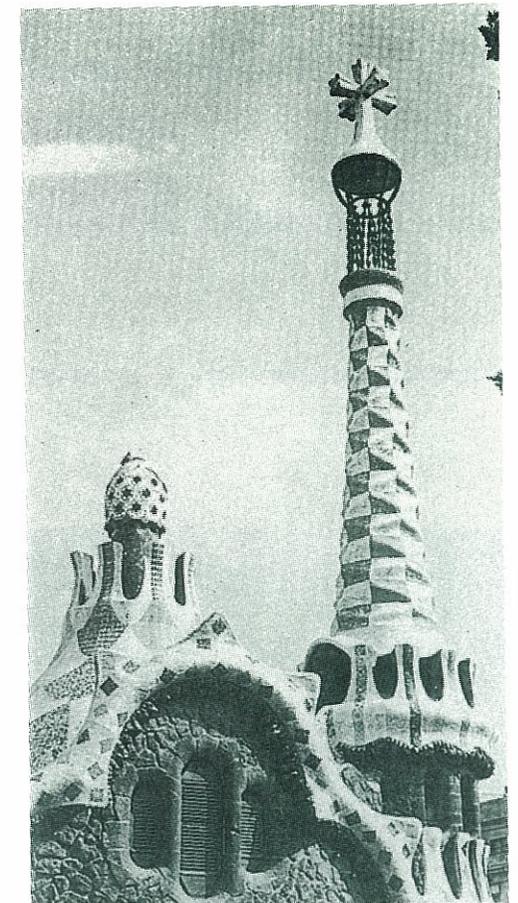
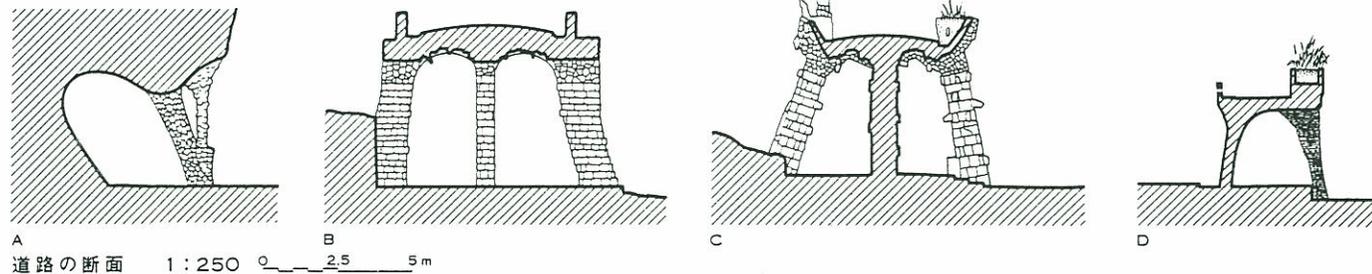
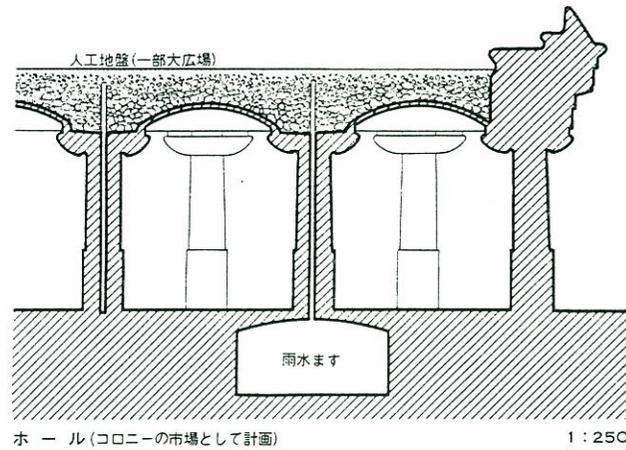
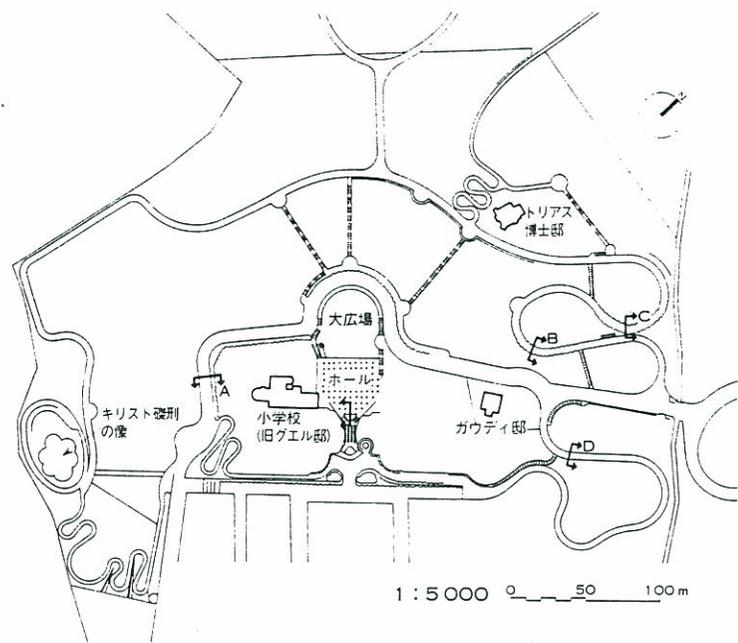
ーボルンディーククラインガルテンパーク (87ガルテン)



### (3) グエル公園 (バルセロナ)

#### ■公園の概要

- ・当初、荒涼とした丘陵を英国庭園を模した住宅地とすべく計画されたが、現在は都市公園となる。
- ・面積：約20ha、アントニオ・ガウディの設計による。
- ・主な施設：2つのゲートハウス、劇的な入り口階段、ドーリス式柱群に支えられるマーケット・ホール、その上部のセラミック・タイル貼りの曲がりくねったベンチをもつ遊び場などからなり、粗石の傾斜柱に支えられた陸橋が土地の形状に合わせて走る。



#### (4) レアール広場 (バルセロナ)

##### ■レアール広場

- ・レアール広場はランブラス通りに面した建物の中庭風につくられたコンパクトな公園である。
- ・広場は4階の建物で取り囲まれているが、1階部分は列柱による回廊となっている。
- ・規模：約40×65mの矩形＝約2,600㎡
- ・広場内にはアントニオ・ガウディの設計による街灯がある。

\*1878年設計、翌年完成－市依頼の公共施設。

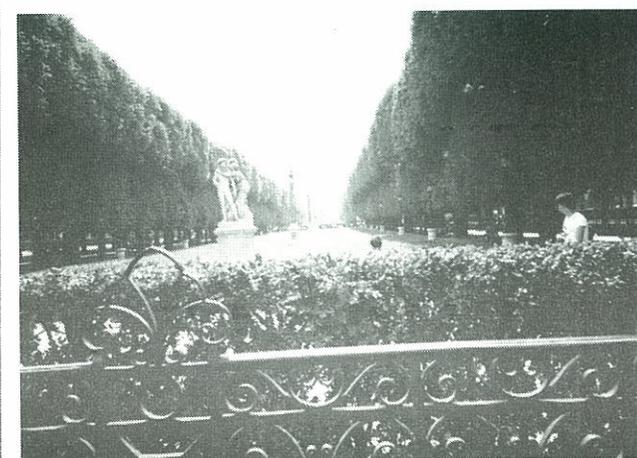
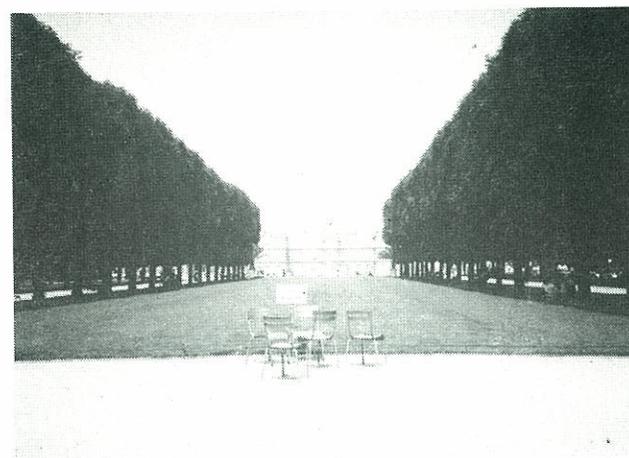
鋳物製。円柱頂部およびガラス製ガス灯の笠は全て鉄カブトからのデザイン



#### (5) リュクサンブール公園 (パリ)

##### ■リュクサンブール公園

- ・17世紀の始め、アンリ4世の王妃マリー・ド・メディシスのために宮殿とともに造られた。
- ・宮殿－現在はフランス国会の上院議場。
- ・園内にはメディシスの泉や数多くの彫刻があり、ニューヨークの自由の女神の原型の像もある。

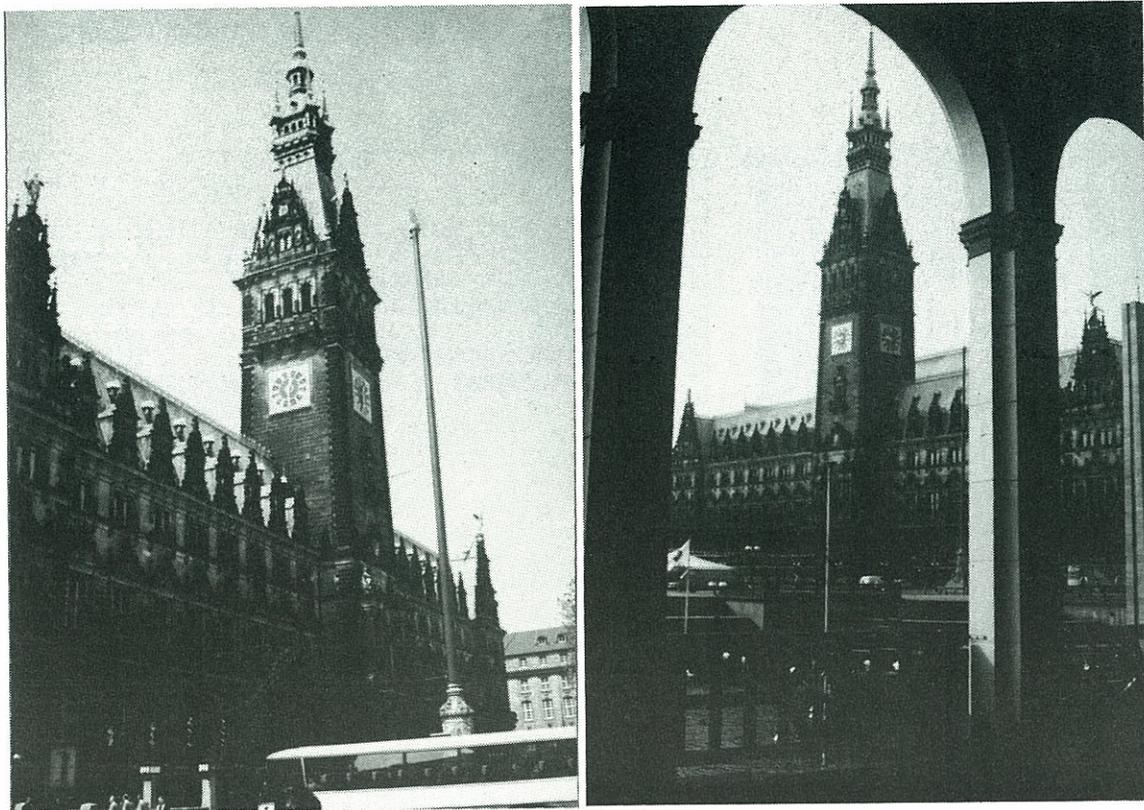


## 5. シンボル建築等

### (1) ハンブルク市庁舎

#### ■市庁舎

- ・市のランドマークとなり、市民が誇りにしている市庁舎である。
- ・1897年完成のルネッサンス様式の建物。
- ・建物内部は4,000本のオーク材を使っており、会議場はレザー仕立ての壁、金メッキの天井、巨大な絵画、アルミ金のドアなどで構成されている。



### (2) ロイズビル

#### ■建物概要

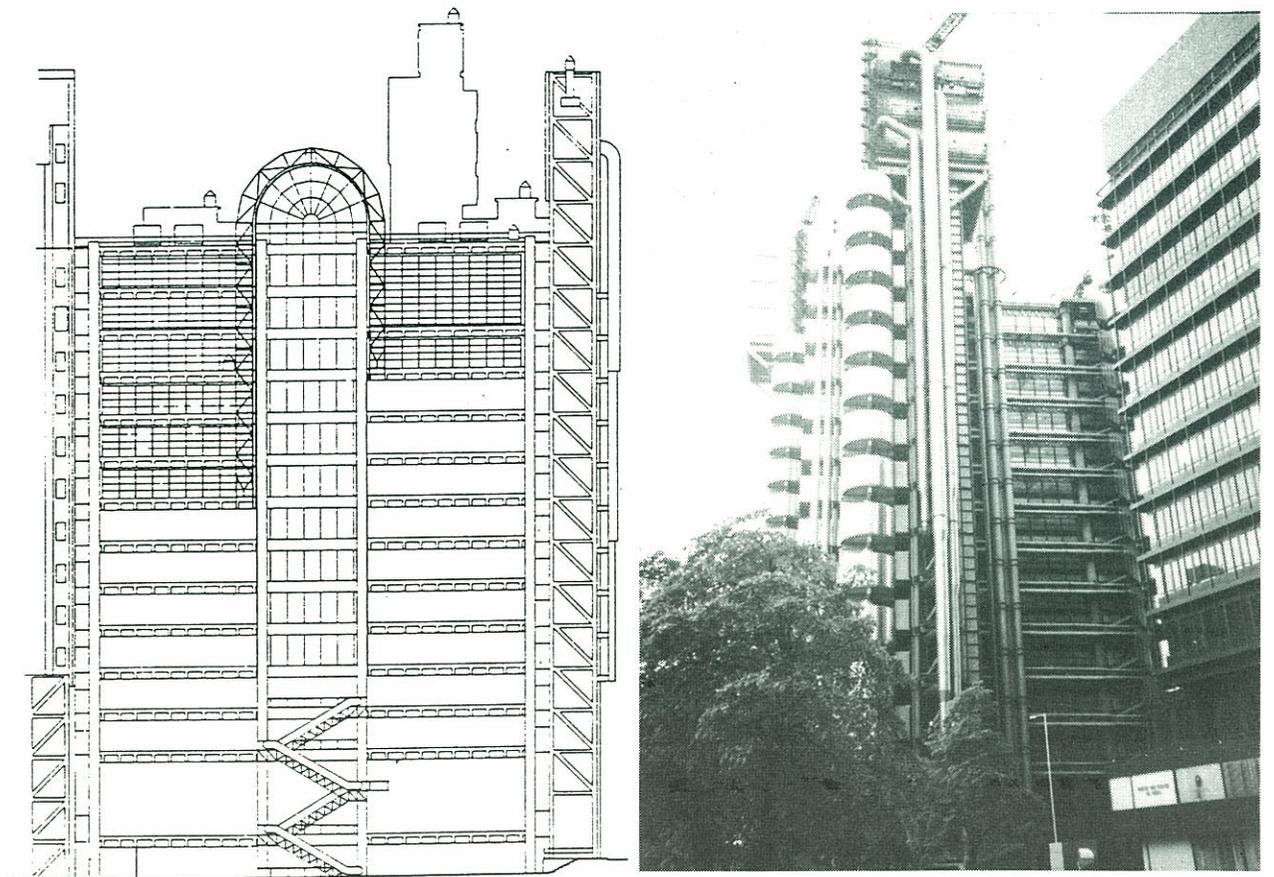
- ・リチャード・ロジャースの設計によるロイズ本社ビル（世界保険業界の総本山と云われる）で、近年、世界的に非常に注目を集めた建築である。

\* 建築概要 - 延床面積：48,300㎡，容積率：約800%

構造：RC造，一部鉄骨造，地上12階・半地下1階・地下2階

\* 建設概要 - 1986年完成（1981年着工），総工費：約360億円

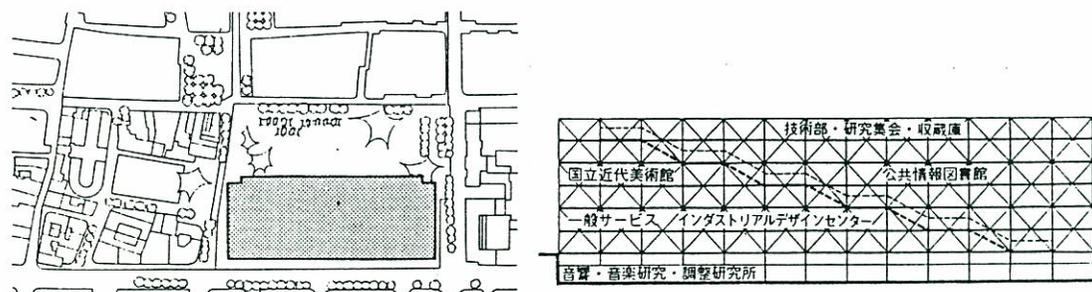
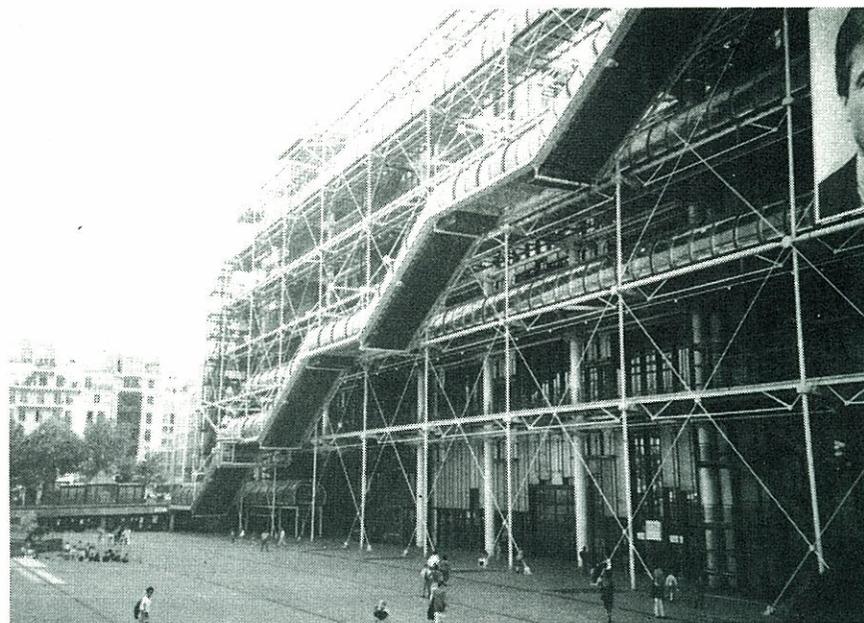
- ・露出した空調ダクトや鉄骨，屋外のエレベーター，鮮やかなブルーで着色されたクレーンを乗せるなどハイテク建築のイメージが濃厚に印象づけられる。
- ・内部には高さ70mのガラス・ヴォールトで覆われた大アトリウム空間を持つ。



### (3) ポンピドーセンター

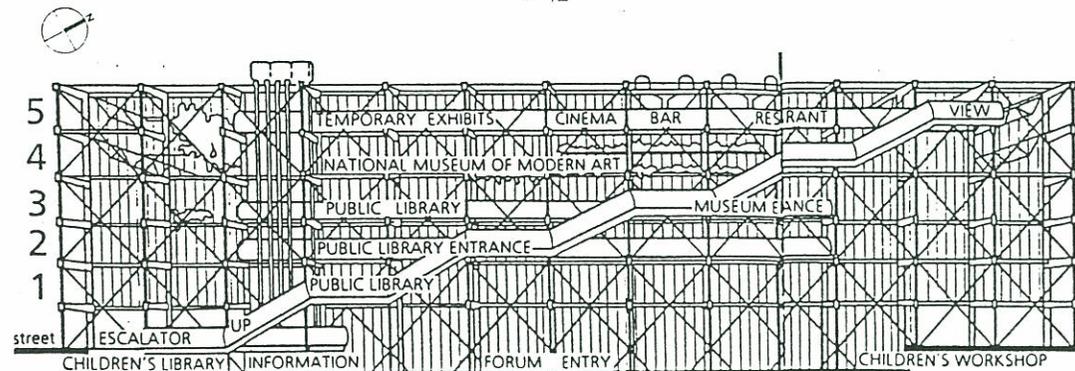
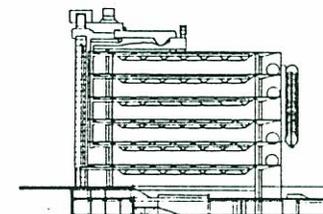
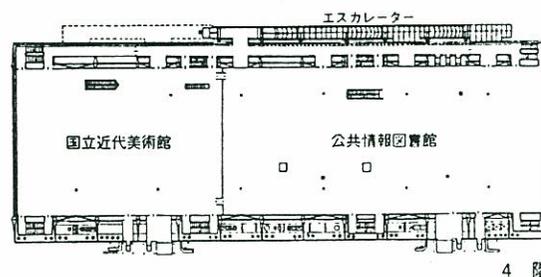
#### ■概要

- ・レ・アールとマレ地区の中間に位置し、“情報と娯楽と文化を集約した活動的なセンター”を目的に建設され、1977年にオープンした。
- ・設計者は伊のレンゾ・ピアノとロイズビルの設計者でもある英のリチャード・ロジャースである。
- ・施設構成ー延床面積：93,000㎡  
 ①国立近代美術館、②パブリックインフォメーション図書館、  
 ③産業デザインセンター、④音楽研究センター
- ・保存地区に指定されたマレ地区に隣接しているが、新たな再開発手法である協議整備区域（ZAC）を適用して、既成の伝統的街並みに捉われない、時代の最先端の表現を行うことが意図された。
- ・大規模な公共施設を導入することで、その地区のアクティビティを大きく変え、商業空間としても住空間としてもその地域一帯を活性化させる。しかも、現代芸術センターという高度の文化情報施設を配することで街の文化的イメージを根底から変えることになった。



#### ポンピドーセンター

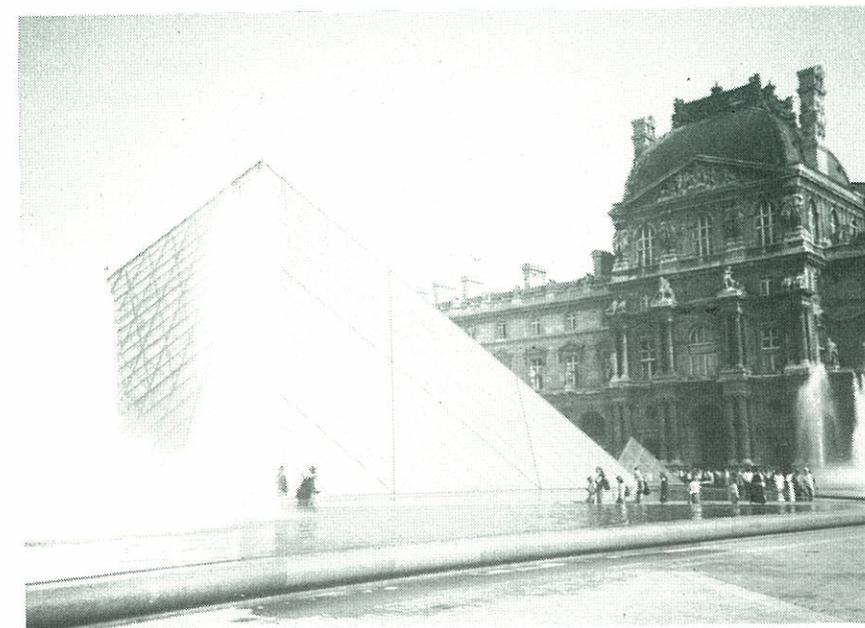
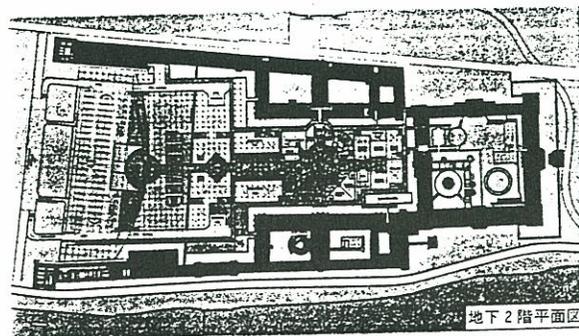
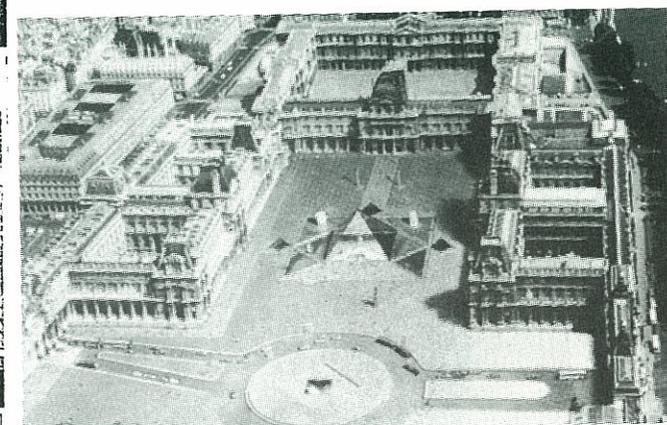
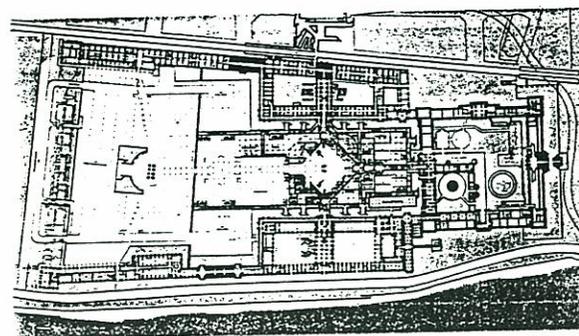
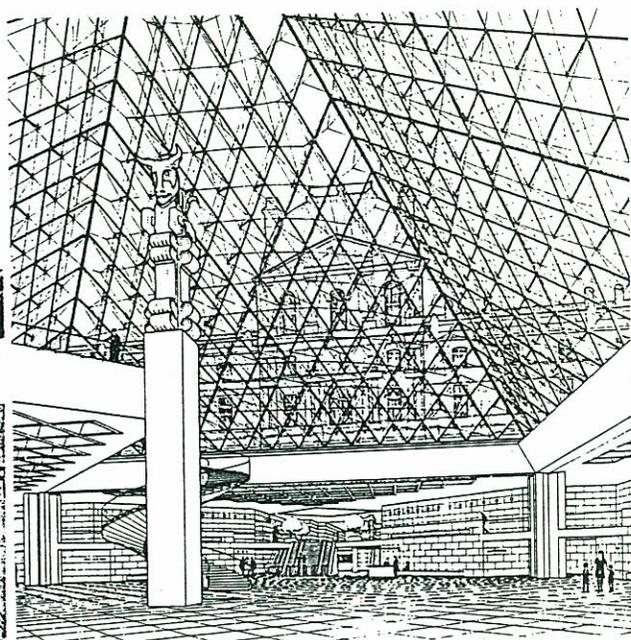
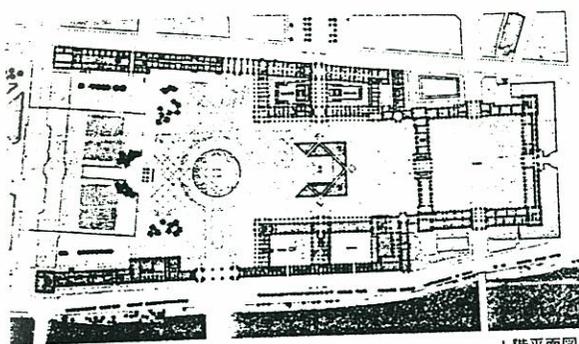
赤・青・緑のパイプが突き出したユニークなため、1977年、当時のフランス大統領ジョルジュ・ボンピドーによって設立された。イタリア人、イギリス人らの外人グループによって設計されたこの建物は、地上6階、地下2階の超近代的な外観が特徴的で、建物外壁に設置された6階まで続くエスカレーターからは市内の町並みが望める。センター内には国立現代美術館や展覧会場、シネマテーク（各国の映画が安く観られる）、図書館などがあり、観光客でも気軽に利用できる。



## (4) ルーブル美術館

### ■概要

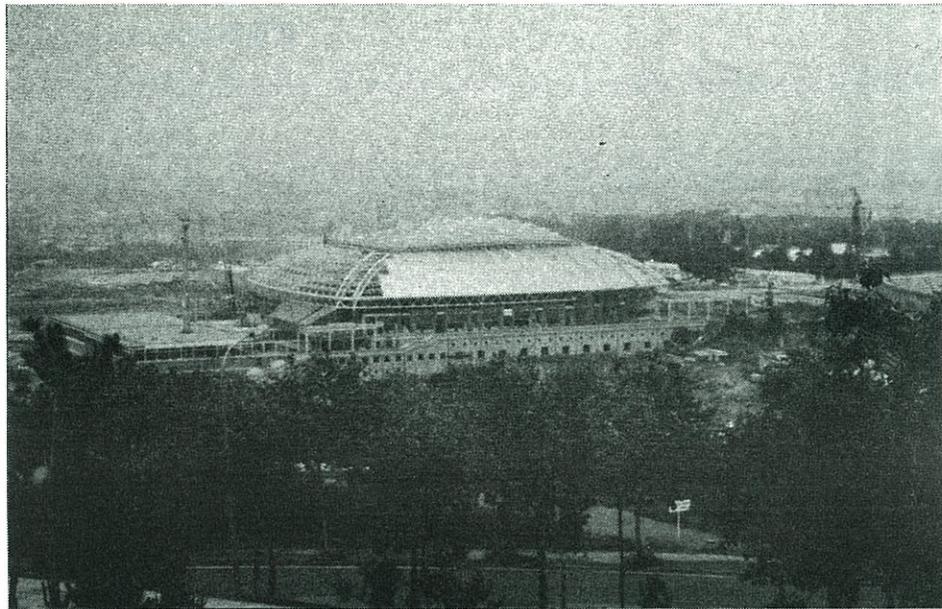
- ・これまで、大蔵省と美術館が同居していたルーブル宮全体を美術館に変える、グラン・プロジェクトの2つの計画が同時に進行するものである。
- ・大蔵省は全床面積の1/3を占めていたが、計画後は美術館だけで17万㎡の延床面積となる。
- ・設計者：I. M. ペイー—1983年に特命で使命される。
- ・エントランスホールの計画—“ナポレオンの中庭”の地下に計画され、上部を覆う底辺35m平方、高さ22mのガラスのピラミッドが建設されている。



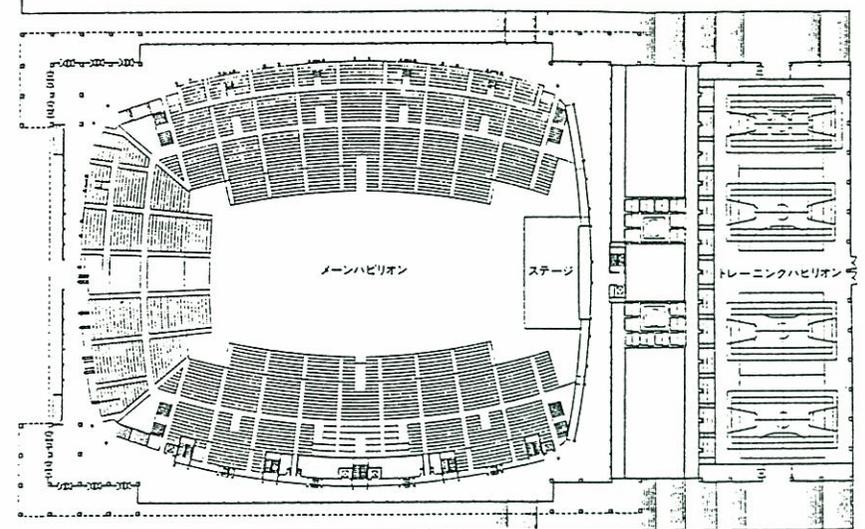
## (5) オリンピック施設 (バルセロナ)

### ■モンジュイックの丘を中心としたオリンピック施設

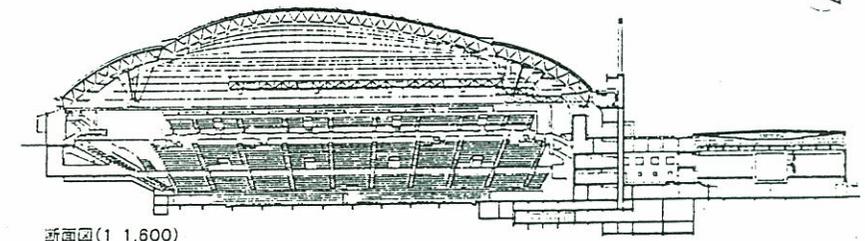
- ・現在、バルセロナのモンジュイックの丘で1992年に開催されるオリンピックの施設が建設されている。
- ・その中で、世界的に有名な日本の建築家磯崎新による「バルセロナ・スポーツパレス」が注目を集めている。



名称——バルセロナ・スポーツパレス  
(Palau d' esports a Montjuïc)  
所在地——Olympic Complex, Montjuïc,  
Barcelona  
発注者——バルセロナ市  
設計者——磯崎新, Juan Carlos Cardenal (建築)  
川口衛, Martínez Carzón (構造)  
尾島俊雄 (室内環境)  
INYPESA (電気)  
Josep Maria Milián (空調)  
Francisco Labastida (給排水)  
Alfred Delgado (舞台設備)  
監理者——アラタ・インザキテム+  
AOMSA  
施工者——DRAGORONA (屋根構造)  
COMSA (下部構造)  
施工期間——昭和60年1月~64年5月(予定)  
工費——57億ペセタ(約70億円)  
〈建築概要〉  
延べ面積——5万7000㎡  
構造・階数——S造(屋根)  
RC造・地下3階地上8階(下部)  
〈仕上げ〉  
屋根——セラミック、ジंक  
外壁——プレキャストコンクリート、凝  
石仕上げ  
外回り建具——アルミサッシ



平面図(1/1,600)

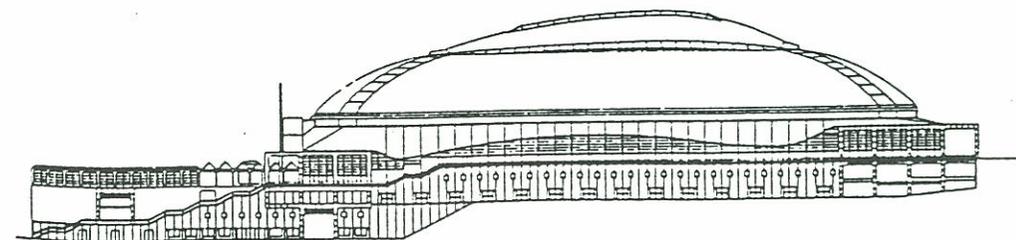
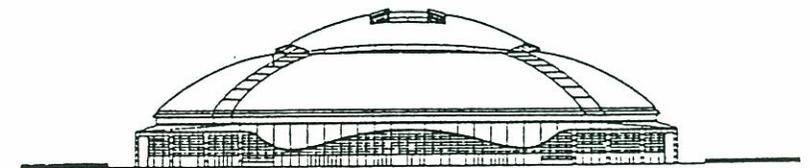


断面図(1/1,600)

### ●バンタドーム

川口衛・法政大学教授が開発したバンタドームは、大空間架構の建設に、安全作業と省力化をもたらしてくれた。そしてバンタドーム技術は、海を渡った。シンガポールでは丹下健三氏が、バルセロナでは磯崎新氏が設計を手がけ、現在施工中だ。世界的に注目されている空間構造の1つである。

▶バルセロナ・スポーツパレス ——  
シンガポール・インドア・スタジアム



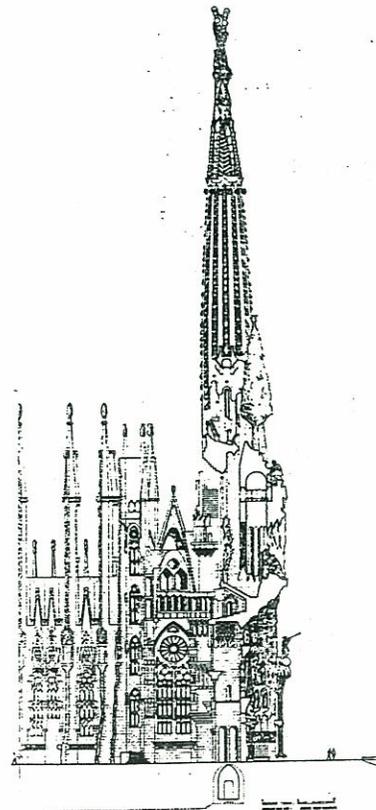
## (6) ガウディの建築 (バルセロナ)

### ■アントニオ・ガウディ (1852~1926)

- ・カタルーニャ地方のレウス市で生まれ、バルセロナで活躍した世界的に有名な建築家。
- ・代表作に100年以上の工事でまだ完成していない「サグラダ・ファミリア」や「カサ・ミラ」「グエル公園」などがある。
- ・大部分の作品がバルセロナ市内にある。

### ■サグラダ・ファミリア贖罪聖堂

- ・晩年をこの建築現場で暮らしたガウディのライフ・ワーク。今やバルセロナのシンボルとなっている。
- ・着工以来100年以上を経ているが、完成までにさらに100年から200年かかるという。
- ・現在出来ているのは、地下聖堂と東側ファサードの4本の塔などで、「イエスの誕生」をテーマにする塔は高さ107mあり、エレベーターが通っている。



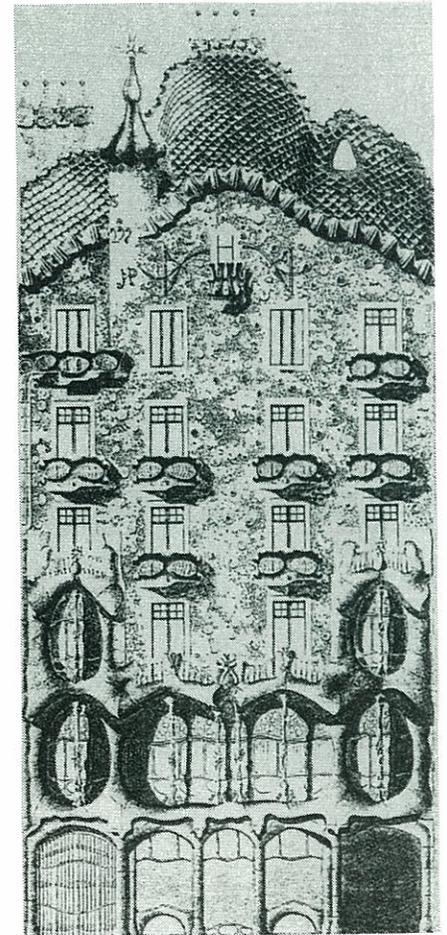
### ■カサ・ミラ (ミラ・イ・カンプスの家)

ガウディが建設した世俗建築のうち最も重要なもの。別個の入口を伴う2つの中庭(円と楕円)をもつアパートである。波打つ水平帯の積層からなるファサードは、水波あるいは岩石から啓示を得たともいわれ、そこには自然のリズムとの調和と統一が読み取れる。屋根および屋上は特異な相貌を見せながらも全体を統合している。



### ■カサ・バトリヨ

ごく普通の住宅を改装したもの。単調さを避け一体性を得るため、1階ファサードには互連のアーチが、2階には連続的にうねるリズムをもつトリビューンが、そして新たにセラミック・タイル貼りの屋階と小塔が付加され様相は一変した。ファサード全面を豊かに彩色されたガラス・モザイクが覆い、その表面はかすかにうねる。



第Ⅲ編 視察を終えて

## 1. アンケートの結果

1 次の視察先で印象に残ったもの3つ以内に○をつけ、印象に残った点をお書き下さい。

1. ニュータウン

①シティ・ノード	1
②ミルトン・キーンズ	7
③セルジィ・ポントワーズ	3

[印象に残った点]

○ミルトン・キーンズ

- ・鉄道・自動車道に恵まれており、立地条件の良い地域であることが良い。
- ・ミルトン・キーンズの道路で見られたロータリー式の交差点は良いと思う。信号がないため、渋滞も少ないと思う。
- ・造成半ばのところもあったが、開発規模が港北NTの約4倍もある中で戸建住宅が案外小さく、日本の郊外住宅の方が質・大きさ共に優っていた。
- ・土地に対する考え方が日本と大きく異なっていることを現実に見ることができた。具体的には、計画が全体的にゆったりと立てられていることに現れている。
- ・施設等が大きな建物の中に集約されているのが目についたが、「街」としてのイメージからは馴染まないと思う。
- ・最終人口が港北と同じ22万人の都市であり、商業地域が20%あるだけでなく、公園も20%確保されているという計画的なまちづくりが印象に残った。
- ・1つのニュータウン建設のために政府が開発公社を設立していること。

○セルジィ・ポントワーズ

- ・欧州、特に英、仏のニュータウンは日本の都市開発とは性格が異なり、政策的な受け皿（住居、就業先等）としての感もあるが、しかし、そこでの都市アメニティの創造には参考になるものも多いと思う。
- ・全体に緑が多く、人口密度が低いため、日照権とは無縁のようだ。しかし、特にセルジィ・ポントワーズにみられるように、低所得者層対策のためのニュータウンという意味合いが濃いようだ。

- ・セルジィ・ポントワーズの戸建住宅や近隣センターは思った程良くなかった。

○ニュータウン開発全般について

- ・ニュータウン開発では、日本と違って多年の歴史があるだけに、全てにすばらしかった。

## 2. 再開発地区

①ハンザ・フィアテル	5	⑦バービカン	0
②ゲンゼ・マルクト	5	⑧コベント・ガーデン	0
③ハンブルガー・ホフ	5	⑨ドック・ランド	5
④カウフマンズ・ハウス	2	⑩ラ・デファンス	9
⑤ギャラリー	0	⑪レ・アール	2
⑥クアリー	0		

### [印象に残った点]

#### ○ハンブルクのパサージュ

- ・パサージュづくりの手法は再開発に新しい空間づくりを与えていると思う。
- ・全ての商業施設に当てはまると思われるが、自然光を取り入れていること。
- ・日本でも応用できそうな考え方で、参考になった。
- ・相互の連携、つまりネットワークがよくなされている。
- ・中に入っている店舗は概して高級品店が多いようだ。

#### ○ドック・ランド

- ・商業・業務・住宅等複合的なまちづくりが特に印象的であった。
- ・ショッピングセンターが広々としており、コインを使ったショッピングカートのシステムは興味深い。
- ・造成中、建設中の施設が多く、建設途上の活気を感じた。

#### ○ラ・デファンス

- ・業務施設地区の再開発でありながら、業務施設の利便性を高めるということだけにとらわれずに、ランドマークとしての新凱旋門を作り、その地区としてだけの視点ではなく、パリという街全体として捉え、位置付けている点が印象的だった。
- ・新・旧の凱旋門が直線上に計画されていること。
- ・歩・車・駐を立体的に作っているのは面白い。

- ・誘致企業の内容等は港北ニュータウンの参考として今後研究したい。
- ・超高層ビルやシンボリックな建物に感銘を受けた。
- ・超近代的ではあるが人間が住むにはどうか。冷たく、近づき難い感じがする。
- ・彫刻などのモニュメントが良い。
- ・パリ近郊の開発で、港北ニュータウン開発には最も参考になる地区である。
- ・港北NTの1地区、2地区のタウンセンターを含む開発に役立てられないか。

3. 既存商店街

①コロナーデン通り ..... 2	⑧スローンストリート ..... 0
②運河沿いのコロナーデ ..... 0	⑨バーリントン・アーケード 0
③再開発施設内パサージュ ..... 0	⑩ロイヤル・アーケード ..... 0
④ランブラス通り ..... 3	⑪ピカデリー・アーケード ..... 0
⑤サン・ホセ市場 ..... 2	⑫リバティ・デパート ..... 0
⑥リージェント・ストリート 1	⑬シャンゼリゼ ..... 3
⑦ボンド・ストリート ..... 1	

[印象に残った点]

- コロナーデン通り
  - ・街としての景観と気品の高そうな雰囲気。
  - ・個人商店街を助けるようにショッピングモールがつくられている。
- ランブラス通り、サン・ホセ市場
  - ・中央の広い歩道、大きな街路樹、庶民的な市場が印象的だった。物価も安かった。
  - ・都市に生鮮な食品（魚や野菜・果物）は欠かせないので、このような市場が港北NTにも必要と思う。
  - ・活気があった。
  - ・歩車融合的であり、かつ広場としてのイメージの強い空間。
  - ・樹木が自然的で、ぜひ港北NTにも欲しい。
- シャンゼリゼ
  - ・広い道路に広い歩道、通過交通と買物交通が融合分離していると思った。
  - ・広幅員にもかかわらず、両側によく商業施設が立地している。
- 商店街全般について
  - ・都市の商業地域内には、通りだけでなく人が集い、楽しむ必然性を創出しなければならない。それは、港北でも大街区だけでは無理で、早急に魅力度づくりの検討を始めるべきである。

4. 広場・公園等

①ハンブルグ市庁舎前広場 ..... 2	④ハイド・パーク ..... 0
②レアール広場 ..... 1	⑤トラファルガー広場 ..... 2
③グエル公園 ..... 3	⑥リュクサンブール公園 ..... 2

[印象に残った点]

- ハンブルク市庁舎前広場
  - ・整然としていて、しかも種々の集会に使用できるのが良い。
  - ・ハンブルクらしいウォーターフロントが良かった。
- グエル公園
  - ・一種独特で奇妙だが、人を引きつける何かがある。
- トラファルガー広場
  - ・三越のライオンのモデルとなった像が印象的であった。
- リュクサンブール公園
  - ・雄大な木立ちが整然と立ち並び、全体的に美しかった。
  - ・マロニエの並木と緑の芝生。すばらしい。
- 広場・公園全般について
  - ・都市内広場にはその中（周辺）に必ずモニュメントが必要である。車を入れない空間には特に水（噴水等）を入れた何かが必要である。
  - ・港北NTの公園づくりの中でもっと魅力度をアップさせねばと思う。
  - ・ラ・デファンスの人工地盤の広場も興味深かった。
  - ・ハンブルクは全体的に緑に囲まれたコンパクトな街で、川や運河、湖など水も多く、すばらしい街である。

5. その他施設  
・街並み等

①ハンブルグ市庁舎……………1	⑨バッキンガム宮殿……………3
②ハンブルグ中央駅……………0	⑩プライベート・ガーデン1
③クラインガルテン……………0	⑪ボンピドーセンター……………2
④オリンピック施設……………0	⑫ルーブル美術館……………2
⑤ガウディの建築……………2	⑬ボフィルの住宅……………0
⑥バルセロナのカテドラル…1	⑭エッフェル塔……………2
⑦バルセロナ市庁舎周辺……1	⑮ノートルダム寺院……………1
⑧ロイズビル……………3	⑯凱旋門……………2

[印象に残った点]

○ガウディの建築

- ・有名であるが、港北NTにも何か欲しい感じがする。
- ・一つ一つの建物としては捉えずに、街全体として考えた時に調和を生み出そうとしている点、あるいは外観だけを見た場合奇を衒ったのみに見えるものが、実は綿密に計算され尽くしたものであるという点が印象に残った。

○バルセロナのカテドラル， ノートルダム寺院

- ・ヨーロッパの歴史を感じる。

○ロイズビル， ボンピドーセンター

- ・超近代的で、無駄を省いた形とはいえ、かえって利用する人には不便な点が多いかもしれない。
- ・話題性は多分にある。
- ・ロイズビルは、街全体として考えた時にはアンバランスの中にバランスを見出しているのではないかと考えられる節もあるが、建物の有効活用，ランドマークとしての有用性、という点においては他の追随を許さない点で興味深い。また、外観に対して賛否両論が戦わされているということは、それだけ人々の関心を集めているということで、それだけで大いなる価値があると思われる。
- ・以前、ロンドン・パリを訪れたことがあるが、ロイズビル，ボンピドーセ

ンター，ラ・デファンスには少なからず驚かされた。ヨーロッパ風という言葉の意味の認識を変えないといけないようだ。

○プライベート・ガーデン

- ・閉鎖的な感じがするが、たくさん作って供給できるようにしたい。

○バッキンガム宮殿

- ・君主国家の象徴として、また衛兵の交代等がすばらしかった。
- ・イギリスは全体的に古いものを大切にしまちづくりをしている点が大変興味深かった。

○ルーブル美術館

- ・ガラスのピラミッドは100年後にエッフェル塔になれるかどうか。

○施設建設について

- ・人を呼べる施設（特に、世界的に注目されるもの）が建設されるよう頑張らねばならない。
- ・ハンブルクでは、教会等のシンボル建築がどこからでも見えるように一般の建物を5～8階に抑えていることが、良いまちづくりにつながっている。

6. その他、全般的な印象など何でも結構です、お書き下さい。

○商業施設の印象

- ・ミルトン・キーンズのショッピングセンターは平面的な建物であったが、その他の国ではシェルターで覆った比較的コンパクトな立体的利用が行われ、アメリカ、カナダに比べて日本的な感じがした。
- ・パサージュのガラスの天井、相互のネットワーク、また、ラ・デファンスの立体的な土地の利用法（ビルの下をくぐる道路や地下を何層にも利用する駐車場など）を参考に、狭いスペースを有効に利用することを考えるべきだ。地上部分は水と緑の豊かな空間とするのが良い。
- ・地下商店街は日本の方が参考になる。

○全体的な印象

- ・完熟した街の中で、現代社会に対応した施設利用が上手く行われている。
- ・市街地と農地を含んだ緑の区域が完全に分離されており、その結果として、緑の多い感じのする街（都市）となっている。
- ・土地が個人の所有に関する権利がそれほど強くなく、有効活用されている。
- ・建物の高さや道路との関係等、整然と建ち並んでいる景観は街を落ち着いたイメージにしている。
- ・古くからの文化施設を十分に引き継いでいる。
- ・各国の建物の壁の模様が特に印象に残った。
- ・日本の“兎小屋”に強い抵抗感を持って色々を見たが、ロンドン、パリ共に日本の平均以下の住宅が多く見受けられ自信が持てた。また、ドイツに比べて、ロンドン、パリの道路がきたなく、皮肉にも自信が持てた。今後は、欧米崇拜ばかりでなく、港北NTの全ての面に自信を持ってやってゆきたいと思う。
- ・ミルトン・キーンズ、セルジィ・ポント・ワーズ両ニュータウンの緑の多い点は港北NTでも大いに見習うべきだ。
- ・欧州の都市めぐりは、駆け足ではその魅力を理解するには難がある。今回

も、例えばハンブルクでは中心市街地とヴァンズバックだけでは誤解しかねなかった。その後のクラインガルテンパークや外アルスター湖めぐりがなければ、ハンブルクの魅力を理解できなかったと思う。その点で、もう少し時間をかけて街を視察したかった。

港北ニュータウンのまちづくりに参考になる視察先、あるいは港北ニュータウンに生かしたいと思われる施設などがあれば挙げて下さい。また、どのような点が参考になるかお書き下さい。

#### ○ハンブルク

- ・市がショッピングモールに興味を持って作った点は印象深く、港北NTでも連続性のあるショッピングモールを考えたい。
- ・商店が閉店後も商品の展示やモール全体を明るくしている点。
- ・商業施設の共同化利用への応用（上部をオフィスまたは住宅として利用）。

#### ○ラ・デファンス

- ・あれだけの開発を行った例があるということで（失敗か成功かは別で）、あの程度のことは港北NTでもやったら良い。
- ・各所に何げなく設置されたミロなどの芸術作品は港北NTにもあれば良いと思う。
- ・土地の立体的な利用と近代的な省エネビルは参考になる。
- ・新ランドマークとなるテット・デファンスを完成させた。
- ・世界の有名企業が多数進出している。
- ・「ハイ・テクノロジー」「企業間コミュニケーション」「国際貿易」の三つの売りものがある。また、CNIT（産業技術ナショナルセンター）が大きな第3次産業向けの施設として誕生する。

#### ○ヴァンズベックのクアリー

- ・個々の商店と大規模店（デパート）との共存共栄は大いに参考になる。

#### ○リュクサンブール公園、セントジェームズパーク、シャン・ド・マルス公園

- ・手入れの行き届いた公園、街路樹など、作り放し、植え放しではなく普段の手入れを充分にやる必要がある。ハンブルクの公園や上記公園で雑草の生えたところは一ヶ所としてなかった。

#### ○ランブラス通り

- ・歩行者専用の空間が思いきりある道路をつくり、そこで近くで栽培された野菜や花などの直売所が港北NTにも欲しい。
- ・シンボル道路としての歩車融合道路は参考になる。

#### ○その他

- ・土地の所有形態が違うので参考になる点は比較的少ないが、施設の複合的な面は学ぶべきである。
- ・開発にあたって、地域の特徴的な施設、シンボリックな施設の建設は必要と思われる。
- ・都市（街）としての景観。公共施設と宅地利用の融和。
- ・車社会への対応の必要性（駐車場の確保と交通整理）。

3 今回の視察を通して、これからのまちづくりに重要と思われる要素はどんなものだと思いますか。次の中で重要と思われるもの全てに○をつけ、その理由などがあればお書き下さい。

①池・水路等の水のある環境	5
②公園・並木・芝生等の豊かな緑	8
③農園・菜園など土に触れる環境	8
④高層建築物などのランドマーク、シンボル建築	10
⑤彫刻・ゲートなどのモニュメント	5
⑥屋外のカフェ・レストランなどがある歩行者空間	7
⑦娯楽性を備えた大規模商業施設	9
⑧街並み景観を整えるスカイライン、シルエット	6
⑨パサージュ・アーケードなどの通り抜け・路地空間	7
⑩業務施設地区などの働く人のいるまち	5
⑪個性のある店舗によるショッピングストリート	8
⑫その他	

[重要と思われる理由]

○全て必要との意見が多かった。

・もう少し張り切って「もっと良いもの」づくり、「もっと人に感動を与えるまちづくり」をやらねばならない。それには、上記項目は全て入れてもっと研究、検討を行いたい。

・若い女性を引き付けることのできるまちづくりが必要である。

\* “都市は女性である”と言った人がいるが、正にその通りで、若い女性を引き付ければ男は後から黙ってついてくるものである。現在の消費動向を見てもこれらの人が一番消費してくれる人達である。若い女性は“ファッション”を求め、汚く、ゴミゴミ、チマチマしたところには足を向けない。公園・並木・芝生等の豊かな緑によって余裕のある街、高層建築やシンボルのある都市型の街、娯楽性のある個性あるショッピングストリートの街が必要である。

○池・水路、公園・並木等

- ・生活に安らぎを与え、人々の目を楽しませる。特に、造成したニュータウンには緑が少なくなっているから必要である。
- ・ともすれば省かれがちなので、意識的に設置を心がけるべきだ。

○農園・菜園など

- ・クラインガルテンは農業専用地区も含めてぜひやっても良いのではないか。
- ・港北NTは農園や菜園が豊かな場所なので、市が間に入って、農家と家庭菜園をやりたい方に貸借（農園）の斡旋をされたらと思う。
- ・朝市等、近くの野菜直売所も必要と思われる。
- ・多くの農地、農業従事者を抱えている港北NTでは、その農業従事者と居住者のふれあいも大切かつ大いなる魅力となるのではないか。

○ランドマーク・シンボル建築、彫刻等のモニュメント

- ・特徴のあるまちづくり、他と異なる独自性を出すためには必要である。

○娯楽性のある大規模商業施設

- ・センター地区に客を呼ぶためには必要である。例えば、渋谷の東急文化村みたいなものとか、スポーツ施設、遊園地などのようなものが考えられる。

○パサージュ・アーケード等

- ・商店街相互のつながり（連続性）が出来、かつ雨の日も濡れずに買物ができるようなものがあると良い。

○建造物等

- ・その場限りのものでなく、将来に亘って保存、存続でき、かつ財産として未来の引継者に渡せるような施設づくりが必要と考える。

- ・ 駐車場を公共施設として十分に確保する必要がある。(シンボル道路下の公共駐車場なども考えられる)

○その他

- ・ カナダ、アメリカの視察も、今回の視察も参考になるものばかりだったが、全てを参考にすることはなかなか難しいので、何をどう参考にすべきか選択が重要だと思う。
- ・ 中川のセンターはヨーロッパ風と言われているが、“ヨーロッパ風”とは何か、という疑問が残った。
- ・ 適度の業務施設は街を発展させるのに大きく寄与する。
- ・ 近隣の地域からできるだけ多くの人を集めたい。

- ・ 前回のカナダ、アメリカに比べて時間的に余裕があって良かった。欲を言えば1ヶ国3～4日の日数があればもっと良かったと思う。
- ・ もう少し余裕と無駄のない行程が望まれる。
- ・ 第一目的地への直行便が望ましい。
- ・ 参加者数は多過ぎず少な過ぎずちょうど良い人数だと思う。
- ・ 時間が不足(視察、都市滞在共)た中で、よくこれだけ回れたと思う。
- ・ ミラノへは何故行かないのか。

- ・皆、無事で帰国出来、成果は上がったと思う。
- ・色々思うことは多いが、港北NTに来て良かったと思われるまちづくりをしたい、またつくってもらいたいと思う。
- ・前回のアメリカ、カナダに続いて今回のヨーロッパの研修会に参加でき、大変勉強になった。また機会があれば参加したいと思う。
- ・港北ニュータウンのセンター地区のまちづくりでは、超高層建物に condominium, コンパチブル・オフィス, ニューオフィス等の施設を商業施設と併合させてはどうか。

## 2. 意見交換会の記録

□ 平成元年7月15日(土)

□ 於：都築ふれあいの丘

□ 討議要旨

○ 海外研修の目標は、欧州で港北NTでも何か役に立つものを見つけること、もう一つはそれをどう生かすかを見つけることであった。そういう意味では、ラ・デファンスが最も参考になった。

ラ・デファンスでは特に、世界の優良企業が多く立地し11万人も就業者がいることで、国際性が目玉になっていることが挙げられる。その中で、いかに人が集まるかの配慮がマスタープランに反映されていることも挙げられる。

商業はどこでも同じような作り方をしているようであるが、港北でも是非真似をして同じように作ってみても良いのではないか。

○ やはりラ・デファンスが印象的だった。

人を集めるには、まず人を集める施設を作る。それに力を注いでいくことが重要だ。港北でも目玉になるものを誘致しないと人が集まらない。それが必要であると強く感じた。

○ ランドマークとして新凱旋門を作ったことも大きな魅力づくりになっている。

○ 古い建物を上手に生かしているところに関心した。また、商業施設は概して高い建物がなく、低い部分でうまくやっているようだ。

ラ・デファンスなどは、役所と公団がうまく役割を分担して機能しているようだ。ハンブルクでは、緑をよく活かしており、新しい開発地区でもそれがよく工夫されている。おそらく、専門家の意見が入っており、よくできていると思う。

建物の高さを統一したり、税金にも配慮したり、それらがまちづくりによく生かされていると思う。

○ ハンブルクの商業施設は、アメリカ的なモールでネットワークを作って結んでいてなかなか面白いという印象を受けた。また、夜間の店舗の展示には照明がよくなされて、あまり金をかけずにPRするうまい方法だと思う。

ロンドンでは、メインストリートの古い建物の外観を保存させて、内部だけを改変させているのは日本でも積極的に考えるべきだ。

相対的には、ミルトンキーンズはあまりに平面的で日本とは随分事情が違う。しかし大体がアーケードでつくられるショッピングセンターで、一部を除いてコンパクトにまとめられたセンターになっている。これは港北NTでも使える点だと思う。日本は兎小屋だというのが、戸建住宅は日本より小さいのが多い。特に日本の計画住宅地は決して見劣りするものではない。結果的に、日本のまちづくりにかなり自信が持てた。

○ モールで繋げていく商店街の作り方はタウンセンターでもできるのではないか。

そういう全体的な計画であれば、もっと強権を使ってやっても良い。今回の見直しの中でも、アメリカ風やカナダ風、中国風といったように、色々な性格を持ったまちをつくったらどうか。

視察はいつも大人が行くが、もっと若い人の意見を聞く場を設けることも大事だ。横浜でも、パルコには若者が行き、そごうは大人が行く。やはり、両者の意見交す懇談会みたいな機会を設けたら良い。

○ 若者が来るまちは、国際性豊かなものにしないといけない。

○ ラ・デファンスは地下鉄もあり、交通の結節点である。その駅と上の施設の間が5層のデッキになっているが、その一部が駐車場になっており、駐車場ビルの上に建物があるような形になっている。港北のタウンセンターでもよりダイナミックに駐車場の問題を考えていくべきだ。

新凱旋門は随分前から計画があったが、シャンゼリゼから軸線の通った所に出来上がったものが見ることができて良かった。

ショッピングセンターは、出来た当初はヨーロッパで一番大きいのが売り物だった。タウンセンターでもそんな世界一のようなものをつくって話題性を高めたらと思う。

- 港北の場合、多摩丘陵の旧さと新しさの中で、その斜面をどう活用するかがポイントだ。いかに斜面をうまく使って立体複合を作っていくか、総合公園とセンターが一体化されているので、それをうまく使ってつくり上げていくべきだ。持ち駒はあるのだから、それをうまく活用していきたい。
  
- ヨーロッパは全体的に歴史的な財産を感じた。長い歴史の中で、きちんと財産を積み上げてきたことに関心した。港北でも歴史に残る、財産となるようなまちづくりをしていくことが将来的な魅力づくりになると思う。世界に通用するまちづくりをしていくために、若い人達も積極的に参画したセンターづくりをして欲しい。  
車社会に対してはどの都市も交通問題が発生しているようであるが、タウンセンターでは将来を見越した道路計画がなされ、さらに駐車場をできるだけ確保していくことが必要である。  
ドックランドでは業務施設が印象的だった。商業施設だけでは人は集まらないので、相当量の業務施設を入れていく必要を感じた。

以 上



